

GEMEINDE NEUBERG

Der Vorsitzende des
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses



BEKANNTMACHUNG

der 18. öffentlichen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

am Dienstag, den 05.09.2023 um 19:15 Uhr

im Rathaus OT Ravalzhausen

Tagesordnung

1. Baurechtliche Beurteilung über die Voranfrage für das Grundstück Gemarkung Ravalzhausen, Flur 14, Flurstücke 45/2, 67/2, Brunnenstraße 6 - Errichtung einer Reihenwohnanlage mit 4 Wohneinheiten geteilt nach § 8 WEG VE-262/2021-2026
2. Baurechtliche Beurteilung über den Bauantrag für das Grundstück Gemarkung Ravalzhausen, Flur 4, Flurstück 199, Zeppelinstraße 4 - Nutzungsänderung von Kellergeschoss zu Wohnung VE-263/2021-2026
3. Baurechtliche Beurteilung über den Bauantrag für das Grundstück Gemarkung Ravalzhausen, Flur 3, Flurstück 138, Friedrich-Ebert-Straße 72 - Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten mit 4 Stellplätzen VE-249/2021-2026
1. Ergänzung
4. Antrag der Fraktion Neuberger Liste;
Erstellung kommunale Wärmeplanung für Neuberg VE-255/2021-2026
1. Ergänzung
5. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Beratung gefassten Beschlüsse
6. Mitteilungen des Gemeindevorstandes

Neuberg, den 30.08.2023

Der Vorsitzende
gez.: Axel Zieg

ÖFFENTLICHE - NIEDERSCHRIFT

über die Beschlüsse des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses aus der
18. Sitzung vom Dienstag, den 05.09.2023

Anwesend:

Axel Zieg
Jens Feuerhack
Peter Kehr
Hubert Lenz
Federico Guillermo Theilen

Es fehlen:

Bernd Bassermann
Stefan Wittlich

Schriftführer:

Alexander Kovac

Beginn der Sitzung: 19:21 Uhr

Ende der Sitzung: 20:33 Uhr

Der Ausschuss ist durch Einladung vom 30.08.2023 auf Dienstag, den 05.09.2023 unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen.

Ort und Stunde der Sitzung sowie die Tagesordnung sind öffentlich bekannt gegeben worden.

Gemäß § 62 (4) Hessische Gemeindeordnung (HGO) entsendet die Fraktion Liberale Basis Neuberg (LBN) ein Fraktionsmitglied mit beratender Stimme in den Ausschuss.

Der Vorsitzende stellt fest, dass gegen die ordnungsgemäße Einberufung des Ausschusses Einwendungen nicht erhoben werden. Es waren 5 stimmberechtigte Mitglieder anwesend, der Ausschuss war somit beschlussfähig. Die Verhandlungen fanden in **öffentlicher** Sitzung statt.

An der Sitzung nahmen außerdem teil:

Bürgermeister Jörn Schachtner
Gemeindevertreter Christoph Esch (LBN)

Der Vorsitzende stellte fest, dass gegen die Richtigkeit der Niederschrift aus der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 11.07.2023 innerhalb der Frist gem. § 28 Abs. 4 GO GVe keine Einwendungen erhoben wurden, sie gilt somit als genehmigt.

Tagesordnung

1. Baurechtliche Beurteilung über die Voranfrage für das Grundstück Gemarkung Ravalzhausen, Flur 14, Flurstücke 45/2, 67/2, Brunnenstraße 6 - Errichtung einer Reihenwohnanlage mit 4 Wohneinheiten geteilt nach § 8 WEG VE-262/2021-2026
2. Baurechtliche Beurteilung über den Bauantrag für das Grundstück Gemarkung Ravalzhausen, Flur 4, Flurstück 199, Zeppelinstraße 4 - Nutzungsänderung von Kellergeschoss zu Wohnung VE-263/2021-2026
3. Baurechtliche Beurteilung über den Bauantrag für das Grundstück Gemarkung Ravalzhausen, Flur 3, Flurstück 138, Friedrich-Ebert-Straße 72 - Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten mit 4 Stellplätzen VE-249/2021-2026
1. Ergänzung
4. Antrag der Fraktion Neuberger Liste;
Erstellung kommunale Wärmeplanung für Neuberg VE-255/2021-2026
1. Ergänzung
5. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Beratung gefassten Beschlüsse
6. Mitteilungen des Gemeindevorstandes

Sitzungsverlauf

1.	Baurechtliche Beurteilung über die Voranfrage für das Grundstück Gemarkung Ravalzhausen, Flur 14, Flurstücke 45/2, 67/2, Brunnenstraße 6 - Errichtung einer Reihenwohnanlage mit 4 Wohneinheiten geteilt nach § 8 WEG	VE-262/2021-2026
-----------	--	------------------

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt der Voranfrage „Errichtung einer Reihenwohnanlage mit 4 Wohneinheiten geteilt nach § 8 WEG“ in der vorgelegten Form zu und erteilt das notwendige Einvernehmen der Gemeinde. Der Fragenkatalog wird wie folgt beantwortet:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.

Beratungsergebnis: Einstimmig dagegen, 0 Enthaltung(en)
Die Ausschussmitglieder vertreten die Ansicht, dass der vorhandene Kanal nicht ausreichend dimensioniert ist für zusätzliche Hausanschlüsse.

2.	Baurechtliche Beurteilung über den Bauantrag für das Grundstück Gemarkung Ravalzhausen, Flur 4, Flurstück 199, Zeppelinstraße 4 - Nutzungsänderung von Kellergeschoss zu Wohnung	VE-263/2021-2026
-----------	---	------------------

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt dem Bauantrag „Nutzungsänderung von Kellergeschoss zu Wohnung“ in der vorgelegten Form zu und erteilt das notwendige Einvernehmen der Gemeinde.

Beratungsergebnis: 4 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

3.	Baurechtliche Beurteilung über den Bauantrag für das Grundstück Gemarkung Ravalzhausen, Flur 3, Flurstück 138, Friedrich-Ebert-Straße 72 - Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten mit 4 Stellplätzen	VE-249/2021-2026 1. Ergänzung
-----------	--	----------------------------------

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss stimmt dem Bauantrag „Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten mit 4 Stellplätzen“ in der vorgelegten Form zu und erteilt das notwendige Einvernehmen der Gemeinde.

Beratungsergebnis: Einstimmig dagegen, 0 Enthaltung(en)
Die Ausschussmitglieder vertreten die Ansicht, dass alle Anwohner sich an den gultigen Bebauungsplan halten müssen.

4.	Antrag der Fraktion Neuberger Liste; Erstellung kommunale Wärmeplanung für Neuberg	VE-255/2021-2026 1. Ergänzung
-----------	---	----------------------------------

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt die Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung und beauftragt den Bürgermeister geeignete Fördermittel zu beantragen, z.B. entsprechend der Kommunalrichtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten für die Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung (<https://umwelt.hessen.de/klimaschutz/klimarichtlinie>). Ggf. ist der Antrag und die Bearbeitung im Verbund mit einer/mehreren Nachbarkommune/n anzustreben.

Beratungsergebnis: Ohne Abstimmung
Bürgermeister Schachtner wird Kontakt mit Bürgermeistern aus umliegenden Kommunen aufnehmen und sich entsprechend über Projekte und Sachstände informieren.

5.	Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Beratung gefassten Beschlüsse
-----------	---

Es fanden keine nichtöffentliche Beratungen statt.

6.	Mitteilungen des Gemeindevorstandes
-----------	--

Beschluss

1. Bürgermeister Schachtner informiert über den Bauzeitenplan der Asyl- Unterkunft. Eine konventionelle Entwässerung ist nicht möglich, daher muss eine eigene Kläranlage auf dem Grundstück verbaut werden.
2. Bürgermeister Schachtner informiert, dass das Vergabeverfahren zum Neubau der Kindertagesstätte Weingartsweide gestartet ist und im nächsten Haupt- und Finanzausschuss vorgestellt wird.
3. Bürgermeister Schachtner informiert, dass es Änderungen bzgl. der Entwässerung des Dachabflusses bei der Dachsanierung der Kindertagesstätte Panama gibt und diese im nächsten Haupt- und Finanzausschuss beraten werden.

Neuberg, den 12.09.2023

Der Vorsitzende
gez.: Axel Zieg

Die Schriftführerin
gez.: Alexander Kovac

VORLAGE AN DIE GEMEINDEVERTRETUNG

Vorlagennummer:

VE-262/2021-2026

Fachbereich	I; Zentrale Verwaltung	TOP-Nr.:	1
Aufgabengebiet:	3.02 Bauantragsverfahren	Sitzung am:	05.09.2023
		Aktenzeichen:	611-80
Sachbearbeiter/in:	Monika Thomann	Erstellt am:	02.08.2023

Beratungshistorie:

Termin

Beraten unter

Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	05.09.2023	TOP-Nr.: 1
-------------------------------------	------------	------------

Baurechtliche Beurteilung über die Voranfrage für das Grundstück Gemarkung Ravolzhausen, Flur 14, Flurstücke 45/2, 67/2, Brunnenstraße 6 - Errichtung einer Reihenwohnanlage mit 4 Wohneinheiten geteilt nach § 8 WEG

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt der Voranfrage „Errichtung einer Reihenwohnanlage mit 4 Wohneinheiten geteilt nach § 8 WEG“ in der vorgelegten Form zu und erteilt das notwendige Einvernehmen der Gemeinde. Der Fragenkatalog wird wie folgt beantwortet:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.

Begründung:

Das betroffene Grundstück befindet sich im unbeplanten Gebiet und muss daher nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Für dieses Grundstück wurde eine hintere Baugrenze festgelegt – siehe Anlage

Folgender Fragenkatalog ist Bestandteil der Voranfrage:

1. Ist die in den Planunterlagen dargestellte Gebäudestellung in einem Baukörper mit vier Reihenhäusern zulässig?
2. Ist die in den Planunterlagen dargestellte Höhe der Gebäude (Traufhöhe und Firsthöhen) sowie die Dachform und Dachneigung mit Dachgauben zulässig?
3. Ist das Vorhaben in der dargestellten Form insgesamt nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig?
4. Kann die in den Planunterlagen dargestellte Zuwegung so geplant werden?
5. Ist die in den Planunterlagen dargestellte Zufahrt zu den KFZ-Stellplätzen im Innenhof zulässig?
6. Werden durch die Planung nachbarrechtliche Belange berührt? Z.B. durch LWP (Luftwärmepumpen)
7. Das Projekt wird nach WEG geteilt. Ob das Projekt real oder nach WEG geteilt wird, ist nach unserer Kenntnis städtebaulich für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht relevant, zumal die grundstücksrechtliche Gestaltung am errichteten Projekt nicht erkennbar wird. Ist die Aufteilung des Projekts nach dem Wohneigentumsgesetz baurechtlich zulässig?
8. Ist die geplante Versiegelung der Fläche städtebaulich und baurechtlich zulässig?
9. Sind die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken baurechtlich zulässig?

Anlage(n):

1. VE-262 Brunnenstraße 6
2. Hintere Baugrenze

VORLAGE AN DIE GEMEINDEVERTRETUNG

Vorlagennummer:

VE-263/2021-2026

Fachbereich	I; Zentrale Verwaltung	TOP-Nr.:	2
Aufgabengebiet:	3.02 Bauantragsverfahren	Sitzung am:	05.09.2023
		Aktenzeichen:	611-83
Sachbearbeiter/in:	Monika Thomann	Erstellt am:	02.08.2023

Beratungshistorie:

Termin

Beraten unter

Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	05.09.2023	TOP-Nr.: 2
-------------------------------------	------------	------------

Baurechtliche Beurteilung über den Bauantrag für das Grundstück Gemarkung Ravolzhausen, Flur 4, Flurstück 199, Zeppelinstraße 4 - Nutzungsänderung von Kellergeschoss zu Wohnung

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt dem Bauantrag „Nutzungsänderung von Kellergeschoss zu Wohnung“ in der vorgelegten Form zu und erteilt das notwendige Einvernehmen der Gemeinde.

Begründung:

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans „Ravolzhausen-Nord“ aus dem Jahre 1969.

Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um ein 2-Fam.Haus mit Garage. Zur Zeit der Errichtung im Jahr 1972 existierte keine gültige Stellplatzsatzung. Bei dem DG-Ausbau im Jahre 2000 mussten keine zusätzlichen Stellplätze nachgewiesen werden (Wohnungsbau Erleichterungs Gesetz).

Für diese 2 WE stehen auf dem Grundstück 2 PKW Stellplätze hintereinander zur Verfügung.

Im Zuge des Bauantrages soll das KG als Wohnfläche umgenutzt werden. Dadurch entsteht eine zusätzliche WE. Hierdurch entsteht eine geringfügige Überschreitung der GFZ um 0,06. Nach heutiger Baunutzungsverordnung wäre dies jedoch kein Befreiungstatbestand.

Um die Parkplatzsituation auf der Straße zu kompensieren, sind 3 statt 2 zusätzliche Stellplätze geplant .

Anlage(n):

1. VE-263 Zeppelinstraße 4

VORLAGE AN DIE GEMEINDEVERTRETUNG

Vorlagennummer: VE-249/2021-2026 1. Ergänzung

Fachbereich	I; Zentrale Verwaltung	TOP-Nr.:	3
Aufgabengebiet:	3.02 Bauantragsverfahren	Sitzung am:	05.09.2023
		Aktenzeichen:	611-82
Sachbearbeiter/in:	Monika Thomann	Erstellt am:	02.08.2023

Beratungshistorie:	Termin	Beraten unter
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	11.07.2023	TOP-Nr.: 4
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	05.09.2023	TOP-Nr.: 3

Baurechtliche Beurteilung über den Bauantrag für das Grundstück Gemarkung Ravolzhausen, Flur 3, Flurstück 138, Friedrich-Ebert-Straße 72 - Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten mit 4 Stellplätzen

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss stimmt dem Bauantrag „Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten mit 4 Stellplätzen“ in der vorgelegten Form zu und erteilt das notwendige Einvernehmen der Gemeinde.

Begründung:

Der fehlende Befreiungsantrag liegt vor.

Anlage(n):

1. VE-249_1 Friedrich-Ebert-Straße 72

ANTRAG AN DIE GEMEINDEVERTRETUNG

Vorlagennummer: VE-255/2021-2026 1. Ergänzung

	TOP-Nr.:	4
	Sitzung am:	05.09.2023

Beratungshistorie:	Termin	Beraten unter
Gemeindevertretung	19.07.2023	TOP-Nr.: 4
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	05.09.2023	TOP-Nr.: 4

Antrag der Fraktion Neuberger Liste; Erstellung kommunale Wärmeplanung für Neuberg

Antrag:

Die Gemeindevertretung beschließt die Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung und beauftragt den Bürgermeister geeignete Fördermittel zu beantragen, z.B. entsprechend der Kommunalrichtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten für die Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung (<https://umwelt.hessen.de/klimaschutz/klimarichtlinie>). Ggf. ist der Antrag und die Bearbeitung im Verbund mit einer/mehreren Nachbarkommune/n anzustreben.

Begründung:

Während sich Bundesregierung und Parlament noch über das Heizungsgesetz streiten, packt Neuberg mit diesem Beschluss die Wärmewende praktisch an. Auch wenn die kommunale Wärmeplanung für Städte und Kommunen mit einer Einwohnerzahl über 10.000 Einwohnern verpflichtend ist macht die Erstellung dieser Planung auch für kleinere Kommunen Sinn. Wir zeigen damit unserer Bevölkerung, wir lassen sie mit der schrittweisen Umstellung der Wärmeversorgung nicht allein. Es geht darum zu untersuchen, wo welche Lösungen machbar sind und wie die Gemeinde die Einwohnerinnen und Einwohner bei der Umstellung beraten und unterstützen kann, damit die Wärmewende allen nützt und niemanden in den Ruin treibt.

Bei der kommunalen Wärmeplanung handelt es sich um ein strategisch-planerisches Instrument, mit dem der Weg zur Wärmewende vor Ort entwickelt und beschrieben wird. Ziel der kommunalen Wärmeplanung ist eine sichere, ökologisch nachhaltige und dauerhaft bezahlbare Energie- und Wärmeversorgung.

Im Rahmen der Wärmeplanung schaut die Gemeinde einerseits, wo bislang wie geheizt wird – wo also welcher Umbauebedarf besteht. Es wird untersucht, welche Lösungen für eine bezahlbare und klimaneutrale Wärmeversorgung vor Ort vorhanden sind. Wo kann beispielsweise welche Technologie (Erdwärme, Solarthermie, Fernwärme usw.) zum Einsatz kommen?

Auf dieser Grundlage wird ein Plan entwickelt, wie öffentliche und private Gebäude in Zukunft beheizt werden können.

Damit bietet die kommunale Wärmeplanung nicht nur für die Gemeinde und ihre öffentlichen Bauten eine Orientierung. Sie greift auch privaten Eigentümerinnen und Eigentümern unter die Arme. Einerseits durch die Untersuchung, Beratung und Empfehlung, welche Technik an welchem Standort eingesetzt werden kann. Andererseits sind auch von der Gemeinde gesteuerte Lösungen denkbar, an denen sich private Haushalte andocken können (z.B. ein Fern- oder Nahwärmenetz).

Kommunen kleiner 20.000 Einwohner können freiwillig eine kommunale Wärmeplanung erstellen und Fördermittel beantragen. Die Nationale Klimaschutzinitiative (NKI) fördert dies bei Antragsstellung bis 31.12.2023 mit erhöhter Förderquote von 90 oder 100 Prozent.

<https://www.lea-hessen.de/kommunen/kommunal-waerme-planen/>

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.07.2023 wurde der Antrag zur weiteren Beratung in den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss verwiesen.

Anlage(n):

1. VE-255 Antrag Fraktion Neuberger Liste Kommunale Wärmeplanung

Neuberg, 09. Juli 2023

**An die Vorsitzende der Gemeindevertretung
der Gemeinde Neuberg
Frau Richter
In den Gräben 15
63543 Neuberg**

Antrag zur Gemeindevertreterversammlung am 19. Juli 2023:

Titel: Erstellung kommunale Wärmeplanung für Neuberg

Sehr geehrte Frau Richter,

die Fraktion der Neuberger Liste bittet Sie, den nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Gemeindevertreterversammlung am 19. Juli 2023 zu setzen.

Beschlussvorlage:

Die Gemeindevertretung beschließt die Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung und beauftragt den Bürgermeister geeignete Fördermittel zu beantragen, z.B. entsprechend der Kommunalrichtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten für die Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung (<https://umwelt.hessen.de/klimaschutz/klimarichtlinie>). Ggf. ist der Antrag und die Bearbeitung im Verbund mit einer/mehreren Nachbarkommune/n anzustreben.

Begründung:

Während sich Bundesregierung und Parlament noch über das Heizungsgesetz streiten, packt Neuberg mit diesem Beschluss die Wärmewende praktisch an. Auch wenn die kommunale Wärmeplanung für Städte und Kommunen mit einer Einwohnerzahl über 10.000 Einwohnern verpflichtend ist macht die Erstellung dieser Planung auch für kleinere Kommunen Sinn. Wir zeigen damit unserer Bevölkerung, wir lassen sie mit der schrittweisen Umstellung der Wärmeversorgung nicht allein. Es geht darum zu untersuchen, wo welche Lösungen machbar sind und wie die Gemeinde die Einwohnerinnen und Einwohner bei der Umstellung beraten und unterstützen kann, damit die Wärmewende allen nützt und niemanden in den Ruin treibt.

Bei der kommunalen Wärmeplanung handelt es sich um ein strategisch-planerisches Instrument, mit dem der Weg zur Wärmewende vor Ort entwickelt und beschrieben wird. Ziel der kommunalen Wärmeplanung ist eine sichere, ökologisch nachhaltige und dauerhaft bezahlbare Energie- und Wärmeversorgung.

Im Rahmen der Wärmeplanung schaut die Gemeinde einerseits, wo bislang wie geheizt wird – wo also welcher Umbauebedarf besteht. Es wird untersucht, welche Lösungen für eine bezahlbare und klimaneutrale Wärmeversorgung vor Ort vorhanden sind. Wo kann beispielsweise welche Technologie (Erdwärme, Solarthermie, Fernwärme usw.) zum Einsatz kommen? Auf dieser Grundlage wird ein Plan entwickelt, wie öffentliche und private Gebäude in Zukunft beheizt werden können.

NEUBERGER LISTE

Damit bietet die kommunale Wärmeplanung nicht nur für die Gemeinde und ihre öffentlichen Bauten eine Orientierung. Sie greift auch privaten Eigentümerinnen und Eigentümern unter die Arme. Einerseits durch die Untersuchung, Beratung und Empfehlung, welche Technik an welchem Standort eingesetzt werden kann. Andererseits sind auch von der Gemeinde gesteuerte Lösungen denkbar, an denen sich private Haushalte andocken können (z.B. ein Fern- oder Nahwärmenetz).

Kommunen kleiner 20.000 Einwohner können freiwillig eine kommunale Wärmeplanung erstellen und Fördermittel beantragen. Die Nationale Klimaschutzinitiative (NKI) fördert dies bei Antragsstellung bis 31.12.2023 mit erhöhter Förderquote von 90 oder 100 Prozent.

<https://www.lea-hessen.de/kommunen/kommunal-waerme-planen/>

Neuberger Liste (NL)



Jens Feuerhack
Fraktionsvorsitzender