

# ÖFFENTLICHE - NIEDERSCHRIFT

## über die Beschlüsse des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses aus der 20. Sitzung vom Donnerstag, den 07.12.2023

---

### Anwesend:

Axel Zieg  
Bernd Bassermann  
Herbert Flötenmeyer  
Hubert Lenz  
Federico Guillermo Theilen

vertritt Jens Feuerhack  
ab TOP 3

### Es fehlen:

Jens Feuerhack vertreten durch Herbert Flötenmeyer  
Stefan Wittlich  
Christoph Esch

### Schriftführerin:

Monika Thomann

Beginn der Sitzung: 18:30 Uhr

Ende der Sitzung: 19:00 Uhr

Der Ausschuss ist durch Einladung vom 28.11.2023 auf Donnerstag, den 07.12.2023 unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen.

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

Die Aufnahme des neuen Tagesordnungspunktes – Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Feuerwehr“, sowie Änderungsbeschluss RPS/RegFNP 2010 für den Bereich des Bebauungsplans „Feuerwehr“ und angrenzende Flurstücke wurde einstimmig beschlossen. Die Beratung erfolgt unter TOP 3, die bisherigen Tagesordnungspunkte 3 und 4 wurden entsprechend verschoben.

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

Der Vorsitzende stellte fest, dass gegen die Richtigkeit der Niederschrift aus der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 26.09.2023 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 17, Flurstück 30/20, Schillerstraße 3 - Anbau an ein bestehendes Zweifamilienwohnhaus VE-290/2021-2026
2. Baurechtliche Beurteilung über den Bauantrag für das Grundstück Gemarkung Ravalzhausen, Flur 12, Flurstücke 34/6, 34/7, Am Haselweiher 3 - Umnutzung von Bürofläche im 1. Obergeschoss in Wohnfläche (2 WE) und Anbau eines Balkons mit darunterliegender Garage VE-291/2021-2026
3. Beratung über den Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Feuerwehr" sowie den Änderungsbeschluss RPS/RegFNP 2010 für den Bereich des Bebauungsplanes "Feuerwehr" und angrenzende Flurstücke VE-298/2021-2026
4. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Beratung gefassten Beschlüsse
5. Mitteilungen des Gemeindevorstandes

## Sitzungsverlauf

1.	<b>Baurechtliche Beurteilung über die Voranfrage für das Grundstück Gemarkung Ravalzhausen, Flur 17, Flurstück 30/20, Schillerstraße 3 - Anbau an ein bestehendes Zweifamilienwohnhaus</b>	VE-290/2021-2026
----	--	------------------

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt der Voranfrage „Anbau an ein bestehendes Zweifamilienwohnhaus“ in der vorgelegten Form zu und erteilt das notwendige Einvernehmen der Gemeinde.

**Beratungsergebnis:** Einstimmig dagegen, 0 Enthaltung(en)

Eine Befreiung vom gültigen Bebauungsplans "Am Limes" bezüglich der GRZ Überschreitung ist nicht gewollt.

2.	<b>Baurechtliche Beurteilung über den Bauantrag für das Grundstück Gemarkung Ravalzhausen, Flur 12, Flurstücke 34/6, 34/7, Am Haselweiher 3 - Umnutzung von Bürofläche im 1. Obergeschoss in Wohnfläche (2 WE) und Anbau eines Balkons mit darunterliegender Garage</b>	VE-291/2021-2026
----	---	------------------

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt dem Bauantrag „Umnutzung von Büroflächen im 1. Obergeschoss in Wohnfläche (2 WE) und Anbau eines Balkons mit darunterliegender Garage“ in der vorgelegten Form zu und erteilt das notwendige Einvernehmen.

**Beratungsergebnis:** Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

3.	<b>Beratung über den Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Feuerwehr" sowie den Änderungsbeschluss RPS/RegFNP 2010 für den Bereich des Bebauungsplanes "Feuerwehr" und angrenzende Flurstücke</b>	VE-298/2021-2026
----	--	------------------

Ausschussmitglied Hubert Lenz tritt der Sitzung bei.

Die Aufnahme dieses Tagesordnungspunktes wurde nochmal 1-stimmig beschlossen.

### **Beschluss:**

#### 1. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Beschlussfassung für den Bebauungsplan „Feuerwehr“ im Grenzbereich der Ortsteile Rüdigheim und Ravalzhausen den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB.

Der Bebauungsplan soll den Bau und die Erschließung eines neuen Feuerwehrgerätehauses mit Frei- und Stellplatzflächen planungsrechtlich vorbereiten.

Das Gebiet liegt zwischen Neuberg-Rüdigheim im Nordwesten und Neuberg-Ravalzhausen im Südosten an der L3445.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Rüdigheim, Flur 12, die Flurstücke 191 (tlw.), 192/1 und einen Teil der westlichen Wegeparzelle 25 und in der Gemarkung Ravalzhausen, Flur 2, die Flurstücke 23/1, 24/1, 25/2, einen kleinen Teil des Flurstücks 12/3 und die Teile der Verkehrsfläche im Osten, die sich aus den Flurstücken 48/1, 48/3, 48/4, 48/5, 48/6, 48/2 (tlw.). Die gesamte Fläche ist knapp 1 ha groß.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans ist ortsüblich bekannt zu machen.

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

## **Beschluss:**

### 2 Änderungsbeschluss RegFNP

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Änderung des RPS/RegFNP 2010 gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 MetropolG beschlossen. Der Antrag zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Neuberg, Ortsteile Rüdigheim und Ravalzhausen, im Bereich des Bebauungsplans „Feuerwehr“ sowie der angrenzenden Flurstücke 19/ 1 und 21/1, ist beim Regionalverband zu beantragen.

Die Änderung soll neben der Fläche für den Bebauungsplan auch die südöstlich angrenzenden Bereiche bis zur Erich-Simdorn-Schule einbeziehen, um hierfür eine sinnvolle Zielnutzung vorzubereiten.

**Beratungsergebnis:** Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

<b>4. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Beratung gefassten Beschlüsse</b>
--

keine

<b>5. Mitteilungen des Gemeindevorstandes</b>
---

Der Bürgermeister machte folgende Mitteilungen:

Für den Satzungsbeschluss der B-Plan Änderung „Auf der Weingartsweide II – 1.Änderung“ wird in der nächsten Gemeindevertretersitzung eine Tischvorlage vorgelegt.

Neuberg, den 12.12.2023

Der Vorsitzende  
gez.: Axel Zieg

Die Schriftführerin  
gez.: Monika Thomann