

Niederschrift
über die öffentliche/nichtöffentliche Sitzung

Gremien	Bau-, Umwelt- und Landwirtschaftsausschuss Sörgenloch Ortsgemeinde Sörgenloch Haupt- und Finanzausschuss Sörgenloch Ortsgemeinde Sörgenloch
---------	--

Sitzung am	Dienstag, 26.10.2021
Sitzungsort	Place de Ludes 10, 55270 Sörgenloch
Sitzungsraum	Ratssaal Sörgenloch, 1. OG
Sitzungsbeginn	19:30 Uhr
Sitzungsende	22:00 Uhr

Anwesenheit: (siehe beiliegende Anwesenheitsliste)

Tagesordnung: (siehe beiliegende Einladung)

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die der Niederschrift beigelegt sind.

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Vorsitzender : _____

Schriftführer/in : _____

Der Vorsitzende eröffnet um 19.30 Uhr die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Landwirtschaftsausschuss Sörgenloch sowie des Haupt- und Finanzausschuss Sörgenloch. Er begrüßt die anwesenden Zuhörer, die Gäste der Verbandsgemeindeverwaltung Herr Raudzus und Herr Dommermuth sowie alle Mitglieder der Ausschüsse. Er teilt mit, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde.

**TOP 1. Einführung wiederkehrender Straßenausbaubeitrag;
Satzung zur Erhebung der wiederkehrenden Straßenausbaubeiträgen**

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Herrn Dommermuth, der im Folgenden insbesondere Beitragsbemessung und Verschonungssatzung (in Bezug auf Neubaugebiete) erläutert. Die Einführung des wiederkehrenden Straßenausbaubeitrages ist zum 01.01.2022 geplant. Er weist die Ausschüsse auf den nun guten Zeitpunkt hin, da derzeit keinerlei Maßnahmen geplant sind. Er stellt heraus, dass es sich bei den Beiträgen nicht um jährlich anfallende Beiträge handelt. Sie werden nur fällig wenn es zum 31.12. eines Jahres auch einen Aufwand gibt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Landwirtschaftsausschuss / der Haupt- und Finanzausschuss der Ortsgemeinde Sörngenloch empfiehlt einstimmig den Abschluss der Satzung zur Erhebung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen der Ortsgemeinde Sörngenloch in der vorliegenden Form und beauftragt die Verbandsgemeindeverwaltung mit der weiteren Abwicklung.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Raudzus und Herrn Dommermuth für die Teilnahme an der Sitzung. Die Gäste verlassen die Sitzung.

TOP 2. Bauantrag, Schlossgasse, Teilnutzungsänderung in Tagespflege und Appartement

Der Vorsitzende richtet dem Ausschuss von dem Bauantragssteller aus, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um ein weiteres Altersheim für Sörngenloch handele, sondern um eine Wohnstätte für ältere Menschen. Der Vorsitzende übergibt das Wort an den 1. Beigeordneten Herrn Seidel. Herr Seidel verliest den Sachbericht. Im Gremium kommt die Frage auf, inwiefern sich der Antrag nach der letzten Ablehnung durch den Gemeinderat verändert hat. Herr Seidel erläutert, dass es sich bei dem vorliegenden Bauantrag um eine Tektur des vorgelegenen Bauantrages, also um einen Bauantrag mit Nutzungsänderung handelt. Weiterhin handelt es sich im vorliegenden Bauantrag um das Haupthaus und im abgelehnten Bauantrag um beide Gebäude. Im Gremium wird über die vom Antragsteller angedachte Nutzung versus der Nutzung als Gastronomie diskutiert. Herr Seidel regt an einen Hinweis für die Kreisverwaltung über das Fehlen eines barrierefreien Zugangs im EG zu vermerken.

Sachbericht:

00212/21

Baugrundstück: Sörngenloch, Schloßgasse
Gemarkung: Sörngenloch
Bauvorhaben: Teilnutzungsänderung: Gastronomie im EG in Tagespflege, Ausschank (Außengastronomie) in Appartement "Bed&Breakfast" Abweichung bzgl. Art der baulichen Nutzung

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberhecke – 3. Änderung“ und ist als Mischbaufläche (MI) ausgewiesen. Der Antragsteller beabsichtigt die Teilnutzungsänderung der Gastronomie im Erdgeschoss (EG) in Tagespflege sowie die Teilnutzungsänderung des Nebengebäudes. Das Obergeschoss (OG) soll in ein Appartement als Bed&Breakfast umgenutzt werden, das vermietet werden soll. Das Dachgeschoss (DG) soll komplett als Bürofläche genutzt werden.

Der o.g. Bebauungsplan setzt u.a. fest, dass im Bereich des Mischgebietes Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Von dieser Festsetzung wird daher eine Abweichung beantragt.

Der Ortsgemeinde Sörgenloch ist das Projekt bereits bekannt und wurde durch den Antragsteller zuletzt in der Gemeinderatssitzung am 13.04.2021 näher erläutert. Das gemeindliche Einvernehmen zum o.g. Vorhaben wurde nicht hergestellt. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben mit der beantragten Abweichung zugestimmt werden. Der zeichnerische Stellplatznachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist -nicht- Gegenstand der Entscheidungsfindung. Die verkehrstechnische und entwässerungstechnische Erschließung ist sichergestellt. Zustimmung erfolgt vorbehaltlich möglicher Rechte Dritter.

Zusammenfassung:		
<input type="checkbox"/>	Die Verwaltung stellt den Punkt zur Diskussion	
<input checked="" type="checkbox"/>	Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorhaben mit obengenannten Auflagen zuzustimmen.	
<input type="checkbox"/>	Die Verwaltung empfiehlt, das Vorhaben mit der obengenannten Begründung abzulehnen	

Beschluss:

Entscheidung der Ortsgemeinde Sörgenloch:

In der Sitzung des Bauausschusses vom 26.10.2021 wurde folgende Empfehlung an den Gemeinderat gegeben:

Dem Vorhaben wird zugestimmt.

Hinweis: seitens der Kreisverwaltung ist zu prüfen, ob dem Bauherren zusätzliche Maßnahmen zum behinderten gerechten Zugang (Gäste im Rollstuhl) zur Auflage gemacht werden können

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 3
Nein-Stimmen: 2
Enthaltungen: 0

TOP 3. Bauantrag, Mainzer Straße, Wohnhaus-Neubau

Der 1. Beigeordnete, Herr Seidel verliest den Sachbericht. Er teilt dem Ausschuss mit, dass die Kreisverwaltung den fehlenden Einfügnachweis bzgl. der Trauf- und Firsthöhe nach Einreichung durch den Bauherren prüft, und nur wenn die Vorgaben erfüllt werden eine Baugenehmigung erteilt. Herr Seidel teilt mit, dass anhand der beiliegenden Zeichnung eine passende Höhe geplant ist und alle genannten Gebäude abgerissen werden. Er teilt dem Ausschuss mit, dass in der heutigen Sitzung final über das gemeindliche Einvernehmen aufgrund Fristablaufes abgestimmt wird.

Sachbericht:

Baugrundstück: Sörgenloch, Mainzer Straße
Gemarkung: Sörgenloch
Bauvorhaben: Wohnhaus-Neubau

00213/21

Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses

Das geplante Vorhaben liegt im Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Der Antragsteller beabsichtigt alle bestehenden Gebäudeteile abzureißen und die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten, Firsthöhe ca. 11,55m, Traufhöhe ca. 7,30m, Satteldach sowie Satteldachgauben. Grundsätzlich besteht aus Sicht der Verwaltung gegen das beantragte Vorhaben keine Bedenken. Im Zuge des späteren Baugenehmigungsverfahrens sollte jedoch ein Einfügnachweis bzgl. Trauf- und Firsthöhe in die umliegende Bebauung nachgereicht werden. Der fehlende Stellplatz (pro Wohneinheit gemäß Stellplatzsatzung 2 Stck, also insgesamt 6 Stck, nachgewiesen in Planzeichnung 5 Stck) ist ebenfalls nachzuweisen und ist –nicht- Gegenstand der Entscheidungsfindung. Die verkehrs- und entwässerungstechnische Erschließung ist sichergestellt. Zustimmung erfolgt vorbehaltlich möglicher Rechte Dritter.

Zusammenfassung:		
<input type="checkbox"/>	Die Verwaltung stellt den Punkt zur Diskussion	
<input checked="" type="checkbox"/>	Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorhaben mit obengenannten Auflagen zuzustimmen.	
<input type="checkbox"/>	Die Verwaltung empfiehlt, das Vorhaben mit der obengenannten Begründung abzulehnen	

Beschluss:

Entscheidung der Ortsgemeinde Sörngenloch:

In der Sitzung des Bauausschusses vom 26.10.2021 wurde einstimmig folgender Beschluss gefasst:

Dem Vorhaben wird zugestimmt.

TOP 4. Widmung von Gemeindestraßen für den öffentlichen Verkehr nach den Vorschriften des Landesstraßengesetzes (LStrG)

Der Vorsitzende verliest den Sachbericht.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, und Landwirtschaftsausschuss empfiehlt einstimmig:

Die im Sachbericht genannten und im Gebiet von Sörngenloch gelegenen Straßen erhalten die Eigenschaft einer Gemeindestraße und werden laut Beschluss des Gemeinderates Sörngenloch vom 09.11.2021 mit Wirkung vom 18.11.2021 gemäß § 3 Nr. 3 i.V.m. § 36 LStrG für Rheinland-Pfalz in der aktuell gültigen Fassung dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

TOP 5. Rathauskeller Akustik

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Knut Schneider. Herr Schneider vermittelt dem Ausschuss anhand einer Präsentation fachlich die Problematik der Raumakustik im Gewölbekeller. Verstärkt wird die Akustik-Problematik durch die verschiedenen Nutzungsarten im Gewölbekeller. Herr Schneider hat sich mit 3 verschiedenen Fachfirmen/Beratern getroffen woraus 3 verschiedene Vorschläge zur Verbesserung der Situation entstanden sind. Herr Schneider stellt sie den Ausschüssen vor. Vorschlag 1 beinhaltet Eigenleistung ohne Garantie des Erfolges und stützt sich auf eher ungenaue Aussagen. Vorschlag 2 sieht Segel/senkrecht 40cm an der Decke vor und 2 Stellwände an der Stirnwand des Raumes zu einem Bruttogesamtpreis von 9174 Euro. Dieser muss aufgrund der verstrichenen Zeit nochmal aktualisiert werden. Vorschlag 3 sieht flach an der Decke angebrachte Absorber vor, sowie Verkleidung der Stirnwände und des unteren Sockelbereiches. Hier liegt eine ungefähre Kostenschätzung/netto vor. Im Gremium wird kurz über die Abwägung der Kosten unter der Berücksichtigung anderer anliegender gemeindlicher Projekte diskutiert. Der Vorsitzende schlägt vor die Entscheidung in der folgenden Sitzung des Gemeinderates zu treffen und bis dahin lässt Herr Schneider das Angebot aktualisieren.

TOP 6. Miete gemeindeeigene Gebäude

Der Vorsitzende stellt den Ausschüssen die derzeit geltenden Mietpreise und Nebenkosten sowie Reinigungskosten und Kauttionen der verschiedenen gemeindlichen Räumlichkeiten vor. Er teilt mit, dass die Kosten der Räumlichkeiten bei den anderen Gemeinden in der Umgebung höher angesetzt werden. Die Fraktionen sollen eine Preiserhöhung ab 2022 überdenken.

TOP 7. Verschiedenes

Der Vorsitzende informiert über:

- die Bauarbeiten in der Mainzer Str.: Die Spülungen haben ergeben, dass das Wasser inzwischen keine Keime mehr aufweist. Die Arbeiten werden weiter fortgeführt bis die Hausanschlüsse fertig gestellt sind.
- das nächste geplante Treffen / Ortstermin zum Thema Radweg Sörgenloch/Hahnheim findet am 12.11.2021 statt.
- eine neue Gestaltung des Wasseranschlusses im Schacht des Friedhofes: hier soll ein einfacherer Einstieg erschaffen werden, eine neue Wasseruhr gesetzt werden sowie ein winterfester Wasseranschluss.
- den Termin für die Weihnachtsfeier des Gemeinderates und der Angestellten der Gemeinde findet am 10.12.2021 im Anschluss an die letzte Sitzung des Gemeinderates statt. Diese beginnt bereits um 18 Uhr.
- die bereits von Fraktionen oder der Verwaltung gesammelten Vorschläge zum Haushalt 2022 und stellt diese kurz vor.

TOP 9. Bekanntgabe der Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung

Der Vorsitzende teilt mit, dass im nichtöffentlichen Teil keine Beschlüsse gefasst wurden.

Der Vorsitzende bedankt sich bei allen Teilnehmern und schließt die Sitzung um 22.00 Uhr.