

## Unterrichtung

über die öffentliche Sitzung des Ortsgemeinderates Thalfang am Montag,  
dem 17. Mai 2010 um 19.30 Uhr im „Haus der Begegnung“ in Thalfang

### Anwesende:

Beigeordneter Burkhard Graul  
als Vorsitzender

### Die Mitglieder:

1. Vera Höfner
2. Reinhard Biel
3. Werner Breit
4. Stefan Brück
5. Werner Czichopad
6. Stephan Gerhard
7. Jürgen Haink
8. Stefan Hürtgen
9. Roland Sommerfeld
10. Andreas Vochtel
11. Ingo Brörmann
12. Ingo Hey
13. Bettina Brück
14. Karl-Rudolf Pfeiffer

### Es fehlte:

15. Karl Heinz Koch

### Ferner anwesend:

- III. Ortsbeigeordneter Josef Thösen
- Fachbereichsleiter Udo Keuper

Beigeordneter Graul eröffnete die Sitzung und begrüßte die Anwesenden. Er stellte fest, dass die Mitglieder nach ordnungsgemäßer Einladung in beschlussfähiger Zahl erschienen waren. Gegen Form und Frist der Einladung wurden keine Bedenken erhoben.

### Tagesordnung:

1. Einwohnerfragestunde
2. Mitteilungen des Beigeordneten
3. Änderung des Bebauungsplanes „Langemberbach“ für ein Teilgebiet;
  - a) Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung
  - b) Beratung und Beschlussfassung über den Planentwurf
  - c) Beratung und Beschlussfassung über die Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung
4. Verschiedenes und Informationen  
Herstellung des Nahwärmeversorgungs-netzes

**Zu 1.: Einwohnerfragestunde**

Es war nichts zu protokollieren.

**Zu 2.: Mitteilungen des Beigeordneten**

Es war nichts zu protokollieren.

**Zu 3.: Änderung des Bebauungsplanes „Langemerbach“ für ein Teilgebiet****a) Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung**

Der Vorsitzende zeigte kurz auf, dass die Firma Werner Kiefer GmbH aus Thalfang den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Gewerbeeinheiten auf dem Grundstück Gemarkung Thalfang, Flur 8, Flurstück Nr. 109, beabsichtigt. Das bezeichnete Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Langemerbach“, und das geplante Bauvorhaben weicht von den hierin festgesetzten Grundzügen der Bauleitplanung in Bezug auf die Baugrenzen, Vollgeschosse, Traufhöhen, Dachneigung und Firstrichtung ab.

Es ist beabsichtigt, auf dem überdurchschnittlich großen Grundstück eine wirtschaftliche und zeitgerechte Ausnutzung der Bebauung vorzunehmen. Nach heutigen Gesichtspunkten zur Einsparung von neuem Bauland stellt sich die damalige Planung bezüglich des ausgewiesenen Baufensters und der reduzierten Bebaubarkeit eines so großen Grundstücks als nicht mehr sinnvoll dar. Die geplante Änderung ist daher geradezu ein klassischer Fall für eine wünschenswerte Bebauungszuführung im bestehenden Bauland und entspricht somit auch den kommunalen Entwicklungsabsichten der Ortsgemeinde Thalfang, den Wohnstandort „Luftkurort Thalfang“ weiter auszubauen und zu stärken. Die diesem Planungsvorhaben entgegenstehenden Festsetzungen der derzeit geltenden Fassung des Bebauungsplanes „Langemerbach“ erfordern eine Planänderung in einem förmlichen Verfahren. Weitere Änderungen sind durch die Anpassung an die neueren Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Landesbauordnung sowie Rechtsurteilen erforderlich.

Zugleich soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch aufgestellt werden. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Die bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13a Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch ausgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr. 7b Baugesetzbuch (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13 Absatz 3 Baugesetzbuch kann daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten und umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch abgesehen werden. Zudem gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften der vereinfachten Änderung nach § 13 Absatz 2 Baugesetzbuch.

In der anschließenden Erörterung wurde deutlich, dass private Investitionen im Bereich des Ortskerns außerordentlich zu begrüßen sind, insbesondere wenn es sich um barrierefreies Wohnen handelt. Selbstverständlich müssen solche Vorhaben auch die Belange der Anwohner berücksichtigen. Durch

das Bauleitplanverfahren und die damit verbundene Bürger- und Behördenbeteiligung trägt man diesem Rechnung, da die Möglichkeit zum Vorbringen von Einwendungen, Bedenken und Anregungen besteht. Dennoch ist Kritik an dem im Vorfeld erfolgten Verfahren zu äußern.

Ratsmitglied Sommerfeld merkte noch an, dass nach seiner Auffassung die mit dem Vorhaben einhergehenden Eingriffe zu erheblich sind und er damit dem geplanten Vorhaben nicht zustimmen kann. Aufgrund dessen wird er an der Beschlussfassung nicht teilnehmen.

Daraufhin beschloss der Ortsgemeinderat einstimmig eine Sitzungsunterbrechung.

Nach Aufhebung der Sitzungsunterbrechung nahm man die Sitzung wieder auf.

Der Ortsgemeinderat beschloss, den Bebauungsplan „Langemerbach“ für das Teilgebiet des Grundstücks Gemarkung Thalfang, Flur 8, Flurstück Nr. 109, als vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern. Der Bebauungsplan soll nach § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert und insbesondere im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Beschluss erfolgte einstimmig.

Gemäß § 22 Gemeindeordnung nahm Ratsmitglied Bettina Brück an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil. Weiterhin nahm Ratsmitglied Sommerfeld ebenfalls an der Beschlussfassung nicht teil.

## **b) Beratung und Beschlussfassung über den Planentwurf**

Der Vorsitzende wies zunächst auf den jedem Ratsmitglied vorliegenden Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Textfestsetzungen hin und erläuterte nochmals den Inhalt. Dabei trug er noch folgende Änderungen zu dem vorgelegten Planentwurf vor:

- Der Anschluss von Drainagen ist aufgrund eines vorhandenen Trennsystems an die öffentliche Entwässerungsanlage zulässig. Aufgrund dessen entfallen anderweitige Aussagen in der Begründung unter den Punkten F 1, H 3 und in den Festsetzungen unter dem Punkt C 2.
- In Punkt I Unterpunkt Boden muss es heißen: „Die Erhöhung der bereits bisher gemäß Bebauungsplan ‚Langemerbach‘ zulässigen baulichen Ausnutzung des Grundstücks führt daher zu einer maximalen Mehrversiegelung des Grundstücks um rund 419 m<sup>2</sup> (bisher möglich ca. 838 m<sup>2</sup>, nun ca. 1.257 m<sup>2</sup>)“.
- In den Textfestsetzungen unter Punkt A Unterpunkt 1.1.1 werden die bisher zugelassenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gestrichen. Dazu sind dann zusätzliche Erläuterungen in der Begründung in Punkt J Unterpunkt 1.1 aufzunehmen.
- Die Textfestsetzung unter Punkt A Unterpunkt 2.1.1 heißt wie folgt: „Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.“
- Die Textfestsetzung unter Punkt B Unterpunkt 1.1.2 heißt wie folgt: „Geneigte Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Es gilt folgende Regelung bezüglich der zulässigen Dachneigung: Die Dachneigung muss zwischen 28° und 38° liegen.“
- In der Nutzungsschablone der Planurkunde ist die Dachneigung wie folgt festzusetzen: 28° bis 38°. Die Legende ist entsprechend anzupassen.

Nach kurzer Beratung stimmte der Ortsgemeinderat dem vorgestellten und erläuterten Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Textfestsetzungen unter Berücksichtigung der in der Sitzung vorgetragenen Änderungen zu.

Der Beschluss erfolgte mit 10 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung.

Gemäß § 22 Gemeindeordnung nahm Ratsmitglied Bettina Brück an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil. Ratsmitglied Sommerfeld nahm ebenfalls an der Beschlussfassung nicht teil.

### **c) Beratung und Beschlussfassung über die Durchführung der Behörden- und Bürgerbeteiligung**

Zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens beschloss der Ortsgemeinderat unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch, auf die frühzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wie auch die Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch zu verzichten und direkt den Bebauungsplanentwurf für einen Zeitraum von 1 Monat entsprechend den Bestimmungen des § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen. Parallel dazu sind dann die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch über die bestehenden gemeindlichen Planungen zu unterrichten und anzuhören.

Der Beschluss erfolgte einstimmig.

Gemäß § 22 Gemeindeordnung nahm Ratsmitglied Bettina Brück an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil. Ebenso nahm Ratsmitglied Sommerfeld an der Beschlussfassung nicht teil.

## **Zu 4.: Verschiedenes und Informationen**

### **Herstellung des Nahwärmeversorgungsnetzes**

Aus der Mitte des Rates wies man darauf hin, dass die neu hergestellte Fahrbahndecke in der Bahnhofstraße Unebenheiten aufweist. Der Baulastträger ist zu unterrichten.

In diesem Zusammenhang führte man Beschwerde über den Bauablauf. Die Bahnhofstraße ist noch auf dem Teilstück zwischen dem Kreisverkehrsplatz und den Hochwald Nahrungsmittel-Werken gesperrt, jedoch führt man schon in der Ortsstraße „Charlottenhöhe“ Grabenaufbrüche für die Herstellung des Nahwärmeversorgungsnetzes aus. Dadurch ist eine ordnungsgemäße Verkehrsumleitung nicht gewährleistet.