

Ortsgemeinde Zerf

Sitzungs - Niederschrift

Öffentliche Sitzung

Gremium : Ortsgemeinderat Zerf
Datum: : Montag, 26.02.2024
Uhrzeit : von 19:30 Uhr bis 21:00 Uhr
Ort : Bürgerhaus Zerf, Sitzungssaal
Zerf

Mitglieder:

anwesend:

Thiel, Bruno	CDU152	Erster Ortsbeigeordneter
Keyser, Thomas	GfZ152	Ortsbeigeordneter
Baumann, Arthur	CDU152	Ratsmitglied
Bodem, Leobert	CDU152	Ratsmitglied
Bodem, Martin	CDU152	Ratsmitglied
Bustert, Johannes	CDU152	Ratsmitglied bis TOP 3
Rohleder, Franziska	CDU152	Ratsmitglied ab TOP 2
Schmitt, Philipp	CDU152	Ratsmitglied
Schmitt, Stefan	CDU152	Ratsmitglied
Burg, Karl Ewald	SPD152	Ratsmitglied
Engelhardt, Dieter	SPD152	Ratsmitglied
Rommelfanger, Andreas	SPD152	Ratsmitglied
Beining, Alexander	GfZ152	Ratsmitglied
Hasse, Theo	GfZ152	Ratsmitglied
Finkler, Michael	NeListe152	Ratsmitglied
Wagner, Karl-Heinz	NeListe152	Ratsmitglied

nicht anwesend:

Hansen, Rainer	CDU152	Ortsbürgermeister
----------------	--------	-------------------

Von der Verwaltung:

Osterwalder, Nils	Sachbearbeiter zu TOP 1, 2 und 3
Fischer, Oliver	Schriftführer

Von anderen Büros:

Ingenieurbüro Paulus & Partner, Herr Andreas Heinke	zu TOP 2 und 3
B.O. Immobilien GmbH, Herr Erich Bouillon	zu TOP 3
Architekturbüro Herzberger, Herzberger, Martin	zu TOP 3

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass gegen die form- und fristgerechte Zustellung der Tagesordnung keine Bedenken erhoben wurden und der Ortsgemeinderat Zerf beschlussfähig ist.

Vor Eintritt in die Tagesordnung informiert der Vorsitzende über die notwendige Aufnahme eines Dringlichkeitspunktes in die Tagesordnung (§ 34 Abs. 7 Nr. 1 GemO).

Beschluss:

„Der Tagesordnungspunkt

Erweiterung der Kita Zerf;
Ausschreibung weiterer Planungsleistungen

wird als dringend anerkannt (§ 34 Abs. 7 Nr. 1 GemO) und als Punkt 4 in die Tagesordnung aufgenommen; die nachfolgenden Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend.“

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

T a g e s o r d n u n g

<u>A. Öffentliche Sitzung</u>	<u>B-Vorlage</u>
1. Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse	
2. Aufstellung eines Bebauungsplans für das Teilgebiet "Hirschfelderhof"; 1. Billigung des Planentwurfes 2. Beschlussfassung über die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	152/2024/002
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Teilgebiet "Seniorenzentrum Zerf", 1. Änderung; 1. Änderungsbeschluss 2. Billigung des Planentwurfes 3. Beschluss über die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	152/2024/003

- | | | |
|----|---|--------------|
| 4. | Erweiterung der Kita Zerf;
Ausschreibung weiterer Planungsleistungen | 152/2024/009 |
| 5. | Bauangelegenheiten | |
| 6. | Informationen und Anfragen | |

Punkt 1 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Ortsgemeinde Zerf in der Sitzung vom 01.02.2024 beschlossen hat, folgende Grundstücke anzukaufen:

Gemarkung Zerf, Flur 33, Flurstücke 83, 88 und 90 sowie Flur 39, Flurstück 2.

- Punkt 2 Aufstellung eines Bebauungsplans für das Teilgebiet "Hirschfelderhof";
1. Billigung des Planentwurfes
 2. Beschlussfassung über die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Vorlage 152/2024/002 vom 09.01.2024, FB: 3 - Planung, Az: Ost/FiJ

Auf die Vorschriften des § 22 GemO (Ausschließungsgründe) wird vorsorglich hingewiesen.

Entlang der freien Strecke der Hunsrückhöhenstraße (B 407) hat sich im Bereich „Hirschfelderhof“ in den vergangenen Jahrzehnten eine Bebauung von einigem Gewicht entwickelt. Heutzutage wird der Bereich vorwiegend von gewerblichen Nutzungen geprägt, wie beispielsweise die ehem. Kofferfabrik im Westen, welche heute als Lager genutzt wird, sowie mehrere Holzverarbeitende Betriebe (Sägewerk, Zimmerei sowie Hersteller von Holzblockhäusern in Rundstambauweise). Neben diesen gewerblichen Einheiten befinden sich im „Hirschfelderhof“ das ehem. Forsthaus Zerf, mehrere Wohngebäude (vermutlich ehem. Betriebsleiterwohnungen) sowie eine Jagdhütte.

Auch wenn der Bereich „Hirschfelderhof“ im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, fällt der Bereich planerisch nach wie vor in den sog. „Außenbereich“. Dies hat zur Folge, dass jeder Bauantrag – worunter auch Anträge auf Umnutzung fallen – nach den Vorschriften des § 35 Baugesetzbuch „Bauen im Außenbereich“ beschieden werden muss. Gemäß § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es als privilegiertes Vorhaben einzustufen ist. Eine Privilegierung liegt u. a. dann vor, wenn das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient oder wenn es wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.

Um eine zielgerichtete Weiterentwicklung des vorgenannten Bestandes zu gewährleisten und städtebauliche Fehlentwicklungen künftig auszuschließen, beschloss der Ortsgemeinderat Zerf in seiner Sitzung am 18.02.2021 auf Empfehlung der Verwaltung, für den Bereich „Hirschfelderhof“ einen Bebauungsplan aufzustellen, welcher die Eckdaten der künftigen Entwicklung regelt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist im vorliegenden Fall möglich, da der „Hirschfelderhof“ im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, kann somit entsprochen werden.

In der Folge wurden durch die Verwaltung 4 in der Verbandsgemeinde tätige Planungsbüros angeschrieben und zur Abgabe eines Honorarangebotes aufgefordert. Anschließend beauftragte der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 18.11.2021 das Ingenieurbüro Paulus & Partner mit den entsprechenden Planungsleistungen.

Zwischenzeitlich wurde durch das Planungsbüro in enger Abstimmung mit der Verwaltung ein erster Bebauungsplanentwurf erarbeitet, welcher als **Anlage** zu dieser Vorlage beigefügt ist. In der Sitzung wird ein Vertreter des Planungsbüros anwesend sein und den Entwurf vorstellen. Es besteht Gelegenheit, Rückfragen zu stellen.

Sofern der Ortsgemeinderat den Inhalten des Planentwurfes zustimmt, könnte auf Grundlage dieser Planung die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Wir bitten um Beratung und Beschlussfassung.

Beschlussvorschlag:

1. „Der Ortsgemeinderat Zerf billigt den in der Sitzung vorgestellten Bebauungsplanentwurf (ggf. mit folgenden Änderungen) für das Teilgebiet ‚Hirschfelderhof‘.
2. Der Ortsgemeinderat Zerf beschließt, auf Grundlage dieses Entwurfes die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.“

* * *

Der Vorsitzende stellt eingangs fest, dass keine Befangenheiten nach § 22 GemO vorliegen. Er stellt das Projekt nochmals gemäß Beschlussvorlage 152/2024/002 vor. Das Projekt wird von Herrn Heinke vom Ingenieurbüro Paulus & Partner nochmals umfassend erörtert. Zweck des Bebauungsplanes ist die Vermeidung baulicher Fehlentwicklungen, da das Plangebiet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet.

Es entsteht im Anschluss eine rege Diskussion im Gremium. Ergebnis ist hier, dass im westlichen Teil des Plangebiets eine Erweiterung des Jagdhäuschens für die Unterbringung von Waldarbeitern und die Lagerung von Maschinen und Holz für erforderlich gehalten wird. Daher soll dafür ein Baufenster in der Größe von 10x15m geschaffen werden. Für die Bestandsgebäude im östlichen Teil wird die Schaffung eines Baufensters ebenfalls für erforderlich gehalten.

Daher wird der Beschlussvorschlag 1.) wie folgt abgeändert:

Beschluss:

1. „Der Ortsgemeinderat Zerf billigt den in der Sitzung vorgestellten Bebauungsplanentwurf für das Teilgebiet „Hirschfelderhof“ mit folgenden Änderungen: „Aufnahme eines Baufensters im Bereich der Jagdhütte im westlichen Teil in der Größe 10 x 15m sowie Aufnahme eines Baufensters für Bestandsgebäude im östlichen Teil.“
2. „Der Ortsgemeinderat Zerf beschließt, auf Grundlage dieses Entwurfes die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.“

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Punkt 3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Teilgebiet "Seniorenzentrum Zerf", 1. Änderung; 1. Änderungsbeschluss 2. Billigung des Planentwurfes 3. Beschluss über die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
---------	---

Vorlage 152/2024/003 vom 09.01.2024, FB: 3 - Planung, Az: Ost/FiJ

Auf die Vorschriften des § 22 GemO (Ausschließungsgründe) wird vorsorglich hingewiesen.

Mit Bekanntmachung im Hochwaldboten am 19.07.2018 erlangte der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Teilgebiet „Seniorenzentrum Zerf“ Rechtsverbindlichkeit. Durch diesen Bebauungsplan sollten die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage (Betreutes Wohnen) in Verbindung mit einer Arztpraxis geschaffen werden. Die Realisierung des Vorhabens wurde jedoch nicht vollzogen und der seinerzeitige Investor hat das Grundstück mittlerweile veräußert.

Zwischenzeitlich ist der neue Grundstückseigentümer an die Ortsgemeinde herangetreten und hat eine überarbeitete Planung vorgelegt. Demnach soll nunmehr am Standort eine Wohnanlage mit 3 Vollgeschossen und Staffelgeschoss (unter Einhaltung der bisher festgesetzten Gesamthöhe) mit ergänzenden gewerblichen Einheiten, soweit sie das Wohnen nicht stören, errichtet werden. Diese Neuplanung wurde bereits in den politischen Gremien der Ortsgemeinde vorgestellt. Sofern der Ortsgemeinderat die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Planung schaffen will, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Neben einer Änderung der Gebietsart (bisher: Sondergebiet; künftig: Dörfliches Wohngebiet) ist zu prüfen, ob das bisherige Planverfahren als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ beibehalten werden soll. Aus Sicht der Verwaltung wird vorgeschlagen, im Zuge der anstehenden Änderung den Bebauungsplan als reine Angebotsplanung auszuführen.

In der Sitzung wird ein Vertreter des durch den Grundstückseigentümer mit der Planänderung beauftragten Ingenieurbüros anwesend sein und hierzu ausführen. Ebenso wird in der Sitzung der als **Anlage** beigefügte Planänderungsentwurf vorgestellt und erläutert. Es besteht Gelegenheit, Rückfragen zu stellen.

Sofern der Ortsgemeinderat der geänderten Planung zustimmt, wäre zunächst der förmliche Änderungsbeschluss zu fassen. Im Weiteren wäre der vorgestellte Planentwurf zu billigen und zu beschließen, dass auf Grundlage dieses Entwurfes die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt werden soll. Wir bitten um Beratung und Beschlussfassung.

Beschlussvorschlag:

1. „Der Ortsgemeinderat Zerf beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Teilgebiet ‚Seniorenzentrum Zerf‘ mit dem Ziel zu ändern, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die als Anlage beigefügte Bebauung zu schaffen. Im Zuge der Änderung wird das Planverfahren in ein Regelverfahren umgestellt.
2. Der Ortsgemeinderat Zerf billigt den als Anlage beigefügten Planentwurf (ggf. mit folgenden Änderungen).
3. Der Ortsgemeinderat Zerf beschließt, auf Grundlage dieses Planentwurfes die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.“

* * *

Der Vorsitzende stellt fest, dass keine Befangenheiten nach § 22 GemO vorliegen, da Ortsbürgermeister Hansen nicht anwesend ist. Für diesen ergibt sich eine Befangenheit aufgrund der vorhandenen Emissionen, die von seinem Handwerksbetrieb ausgehen, der sich in unmittelbarer Nähe des Projekts befindet. Bei vorangegangenen Abstimmungen zu diesem Projekt hatte dieser daher nicht mitgestimmt.

Das Ingenieurbüro Paulus & Partner stellt durch Herrn Heinke das Projekt vor.

Im Anschluss wird das Projekt von Investorensseite durch die Herren Bouillon und Herzberger erläutert. Auf Nachfrage aus dem Ortsgemeinderat trägt der Investor vor, dass das Investitionsvolumen rund 5 Millionen Euro betrage. Es sollen 22 Wohnungen in diversen Größen sowie Geschäftsräume und Tiefgaragenstellplätze geschaffen werden. Die Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Die Hälfte der Wohnungen sollen bereits in der Planungsphase verkauft werden. Eine Arztpraxis ist nicht geplant, da hierfür keine Nachfrage existiere.

Wegen der geplanten Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrags schlägt Herr Osterwalder vor, den Beschlussvorschlag wie folgt abzuändern:

Satz 2 („Im Zuge der Änderung wird das Planverfahren in ein Regelverfahren umgestellt.“) wird gestrichen. Der Ortsgemeinderat stimmt dem zu.

Beschluss:

1. „Der Ortsgemeinderat Zerf beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Teilgebiet ‚Seniorenzentrum Zerf‘ mit dem Ziel zu ändern, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die als Anlage beigefügte Bebauung zu schaffen.
2. Der Ortsgemeinderat Zerf billigt den als Anlage beigefügten Planentwurf.

3. Der Ortsgemeinderat Zerf beschließt, auf Grundlage dieses Planentwurfes die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Im Anschluss an die Beschlussfassung schlägt Herr Osterwalder von der Verwaltung vor, den Projektnamen „Seniorenzentrum Zerf“ verwaltungsseitig in „Wohnanlage Zerf“ zu ändern. Der Ortsgemeinderat stimmt diesem Vorschlag zu.

Punkt 4 Erweiterung der Kita Zerf;
Ausschreibung weiterer Planungsleistungen

Vorlage 152/2024/009 vom 22.02.2024, FB: 3 - Hochbau, Az: Boh

Auf die Vorschriften des § 22 GemO (Ausschließungsgründe) wird vorsorglich hingewiesen.

Nachdem die Architektenleistungen im vergangenen Herbst ausgeschrieben worden sind und im Dezember nach einem Auswahlverfahren ein Architektenbüro (ARGE Finkler.Hippchen / Frank Heinz) beauftragt werden konnte, sind nun für die weitere Bearbeitung der Planung Fachplanungsleistungen für die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) und die Tragwerksplanung erforderlich.

Diese Planungsleistungen müssen ebenfalls in einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb europaweit über die Vergabestelle ausgeschrieben werden. Details hierzu wie die Zuschlags- und Auswertungskriterien legen die Vergabestelle und Vertreter der Ortsgemeinde gemeinsam fest.

Es ist ebenfalls vorgesehen, die Planungsleistungen stufenweise zu vergeben. Die Stufe 1 beinhaltet die Leistungsphasen 1 – 4 (sowohl bei den TGA-Leistungen als auch bei der Tragwerksplanung), die Stufe 2 beinhaltet die Leistungsphasen 5 – 9 (TGA) bzw. 5 / 6 (Tragwerksplanung). Die auf die Stufe 1 aufbauenden Leistungen werden daher nur optional ausgeschrieben. Die Kosten für die Leistungen der Stufe 1 (TGA u. Tragwerksplanung) werden zusammen auf rund 70.000 € geschätzt

Für die Beauftragung von Planungsleistungen sind im aktuellen Etat 200.000 € eingeplant und genehmigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsjahr:	2024	
Buchungsstelle:	36501-096100-42-785930	
Haushaltsansatz:		200.000,00 €
Haushaltsrest:		99.806,33 €
Bisher verausgabt (einschl. vergebener Aufträge):		42.100,00 €
Verfügbare Ermächtigung:		257.706,33 €

Die Finanzierung der jetzt auszuschreibenden Planungsleistungen ist damit gesichert.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsgemeinderat Zerf beschließt, die Planungsleistungen für die technische Gebäudeausrüstung (TGA) sowie die Tragwerksplanung nun auszuschreiben und die Vergabestelle mit der Ausschreibung zu beauftragen.

* * *

Der Vorsitzende stellt fest, dass auch zu diesem TOP keine Befangenheiten nach § 22 GemO vorliegen, da es sich lediglich um einen Beschluss über die Ausschreibung von Planungsleistungen handelt. Daher ist ein Ratsmitglied (Architekt) berechtigt, an der Abstimmung teilzunehmen.

Der Ortsgemeinderat diskutiert über die Beschlussvorlage. Aus dem Ortsgemeinderat wird angeregt, zusätzlich einen Fachplaner für Brandschutz mit der Erstellung eines Brandschutzgutachtens zu beauftragen.

Beschluss:

„Der Ortsgemeinderat Zerf beschließt, die Planungsleistungen für die technische Gebäudeausrüstung (TGA) sowie die Tragwerksplanung und eine Fachplanung für Brandschutz nun auszuschreiben und die Vergabestelle mit der Ausschreibung zu beauftragen.“

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Punkt 5 Bauangelegenheiten

Es liegen keine Bauangelegenheiten vor.

Punkt 6 Informationen und Anfragen

Es liegen keine Informationen und Anfragen vor.

Vorsitzender

Schriftführer