

Ortsbeirat Nieder-Liebersbach			
Sitzungsprotokoll			
Anlass	Bearbeiter	Datum	Seite
Ortsbeiratssitzung	Marc Steinmann	21/11/2013	1 von 7

Protokoll zur Sitzung des Ortsbeirates vom 18.07.2011

Beginn 20⁰⁰Uhr

Teilnehmer:

Volker Buser	(VB);	Ortsvorsteher
Friedrich Mischke	(FM);	stv. Ortsvorsteher
Marc Steinmann	(MS);	Mitglied des Ortsbeirates
Günter Stalf	(GS);	Mitglied des Ortsbeirates
Rainer Lösch	(RL);	Mitglied des Ortsbeirates
Jochen Kruse	(JK);	Mitglied des Ortsbeirates
Stefanie Grün	(SG);	Mitglied des Ortsbeirates
Walter Rohloff	(WR);	Mitglied des Ortsbeirates
Frank Jachmann	(FJ);	Mitglied der Gemeindevertretung
Brigitte Fath	(BF);	Mitglied im Gemeindevorstand
Alice Schäfer	(AS);	Mitglied im Gemeindevorstand
Myriam Lindner	(ML);	Mitglied im Gemeindevorstand
Wolfgang Grün	(WG);	1. Beigeordneter
Helmut Morr	(HM);	Bürgermeister

Entschuldigt:

Thomas Waringer	(TW);	Mitglied des Ortsbeirates
-----------------	-------	---------------------------

Tagesordnungspunkte:

TOP 1. Verpflichtung und Einführung von einem neuen Mitglied in den Ortsbeirat

TOP 2. Nutzung Dorfgemeinschaftshaus Nieder-Liebersbach

TOP 3. Sachstandsbericht zum Baugebiet Balzenbacher Strasse

TOP 4. Bauantrag der Fa. Werner Wohnungsbau GmbH & Co. KG, Beroldinger Str. 17, 78078 Niedereschach

TOP 5. Verschiedenes/ Mitteilungen

**Ortsbeirat
Nieder-Liebersbach**

Sitzungsprotokoll

Anlass	Bearbeiter	Datum	Seite
Ortsbeiratssitzung	Marc Steinmann	21/11/2013	2 von 7

Begrüßung

VB begrüßt die Anwesenden der Ortsbeiratssitzung und eröffnet diese.

Gegen Frist und Form der Einladung bestehen keine Einwände.

Zunächst gratuliert er Marc Steinmann zur Hochzeit am vorangegangenen Wochenende.

TOP 1: Verpflichtung und Einführung von einem neuen Mitglied in den Ortsbeirat

Stefanie Grün (Bündnis 90/Die Grünen) wird von VB per Handschlag in den Ortsbeirat verpflichtet.

TOP 2: Nutzung Dorfgemeinschaftshaus Nieder-Liebersbach

Zur Erläuterung: Die Familien Herbert Klein und Fritz Molitor haben am 30.04.2011 ein Schreiben bzgl. der Durchführung von privaten Veranstaltungen im Dorfgemeinschaftshaus (DGH) Nieder-Liebersbach verfasst. Hierbei berufen sie sich auf den Beschluss des Gemeindevorstandes vom 02.03.1999 (Bgm. Albert Kanz).

VB äussert sich hierzu indem er bekräftigt, dass er gerne alles beim bisherigen System beibehalten würde. Dies schließt die Nutzung des DGH für Veranstaltungen von Vereinen ein. Eine Nutzung durch private Personen würde nach der bisherigen Regelung eine Einstellung der Musik ab 20Uhr bzw. ein Veranstaltungsende gegen 22Uhr beinhalten.

VB erläutert weiterhin, dass die ausschlaggebenden Gründe zum Umbau des DGH's die Verringerung von Lärmemissionen sowie das Erreichen von behindertengerechten Standards waren (Personenaufzug, behindertengerechte Toilette u.a.).

Das den Mitgliedern des Ortsbeirates vorliegende Gutachten des Ingenieurbüros vRP Bauphysik vom 30.03.2011 erläutert anhand von durchgeführten Lärmmessungen am 28.03.2009 (vor Baubeginn), am 24.10.2010 (während der Bauphase) sowie am 11.12.2010 (nach Abschluss der Baumaßnahmen), dass nicht die baulichen Aspekte ursächlich für die zu hohe Lärmbelastigungen sind. Vielmehr werden z.B. als Ursache der erhöhte Verkehrslärm (Öffnen und Schließen von Autotüren), Lärm durch rauchende Besucher vor dem DGH sowie Geräusche die durch das Verlassen des DGH am Ende der entspr. Veranstaltung verursacht werden.

JK schlägt vor, mit den Anwohnern das Gespräch zu suchen um Missstände zu klären.

FJ unterstützt JK.

MS schlägt eine temporäre Verlagerung der Zuwegung des DGH zu der nach hinten führenden Tür (Richtung Spielplatz). Dies würde rein organisatorisch, ohne finanziellen Aufwand die ursächlichen Lärmemissionen mildern. Des Weiteren schlägt er vor die Raucher ebenso an diesen Ausgang zu verweisen, hier müsste relativ kostengünstig eine attraktive Raucherecke zu gestalten sein. Die Besucher

**Ortsbeirat
Nieder-Liebersbach**

Sitzungsprotokoll

Anlass	Bearbeiter	Datum	Seite
Ortsbeiratssitzung	Marc Steinmann	21/11/2013	3 von 7

könnten, so MS, zwischen dem Anwesen Helmling und dem DGH zu diesem hinteren Eingang gelangen. Der Parkplatz vor dem Nieder-Liebersbacher Rathaus könnte für derartige Veranstaltungen temporär geschlossen bleiben. Park-Ausweichmöglichkeiten bestehen bspw. auf dem Parkplatz Weber-Häusel.

RL bekräftigt den Vorschlag von MS da hierdurch die ursächliche Lärmemission kostengünstig eingedämmt werden könnte.

WG schlägt vor, das Gespräch mit den Anwohnern zu suchen. Dies soll jedoch über einen festgelegten Zeitraum geschehen. Hierbei soll bspw. innerhalb eines Jahres häufiger, z.B. nach verschiedenen Veranstaltungen mit den Anwohnern kommuniziert werden. Hierdurch sollen entsprechende Problemlösungsansätze in Zusammenarbeit mit den Anwohnern erarbeitet werden.

VB erwähnt, dass dies bereits vor der ersten Veranstaltung nach den Umbaumaßnahmen hätte erfolgen müssen.

VB schlägt die nachfolgenden Beschlüsse vor:

- keine Veränderung der bisher gefassten Nutzungssysteme des DGH
- Verlegung der Zuwegung zum DGH sowie der Raucher
- Gespräche mit den Anwohnern um einen gemeinsamen Konsens zu finden.
- Saalfenster sollten abschließbar sein

FM ergänzt, dass diese Gespräche so schnell als möglich durchgeführt werden sollten, da diese eventuell bereits zielführende Ideen haben könnten.

VB spricht den BGM dahingehend an, dass es sinnvoll sei diese Gespräche auch im Beisein des Gemeindevorstandes durchzuführen. Der BGM HM bespricht dies im Gemeindevorstand.

TOP 3: Sachstandsbericht zum Baugebiet Balzenbacher Strasse

Hier übergibt VB das Wort an den Anwesenden BGM HM.

HM gibt an, dass es derzeit keine neuen Nachrichten in Bezug auf das geplante Baugebiet in der Balzenbacher Strasse gibt. Er begründet dies mit der Tatsache, dass es derzeit noch immer Bemühungen zur Findung einer geeigneten Ausgleichsfläche gibt. Dies steht chronologisch vor der Offenlegung des B-Planes.

Die Einwände zum Baugebiet die von verschiedenen Anwohnern insbesondere durch den Sprecher Herrn Siegfried Dittrich an die Gemeindevertretung und den Ortsvorsteher von Nieder-Liebersbach gerichtet wurden, will der BGM zunächst ruhen lassen. Er gibt an, bereits mit Herrn Dittrich telefonisch in Kontakt getreten zu sein. Hierbei wurde vereinbart, dass die entsprechenden Einwände erst nach einer Offenlegung des B-Planes relevant seien und dann innerhalb der Gemeindevertretung bearbeitet werden würden.

**Ortsbeirat
Nieder-Liebersbach**

Sitzungsprotokoll

Anlass	Bearbeiter	Datum	Seite
Ortsbeiratssitzung	Marc Steinmann	21/11/2013	4 von 7

FJ befragt HM weshalb ein solcher zeitlicher Verzug notwendig sei, da dies vermeidbar wäre, wenn die Lösung realisiert werden würde durch die ausreichend Ökopunkte generiert würden. HM entgegnet, dass das Umweltamt an den entsprechenden Lösungen intensiv arbeite, jedoch gewisse Entscheidungen bei anderen Behörden, außerhalb der Gemeinde Birkenau getroffen werden müssten.

Weiter gibt HM an, dass die Lösung, die Ausgleichsfläche so nah als möglich an der Baumaßnahme zu wählen, sinnvoller wäre, dies sei besser, als durch Ökopunkte Baumaßnahmen in Birkenau durch Ausgleichsflächen in anderen Bundesländern zu kompensieren. Er ergänzt, dass sofern sich die Findung einer entsprechenden Ausgleichsfläche zu sehr hinauszögert, dass er sich dann auch als Übergangslösung einen Zukauf von Ökopunkten vorstellen kann.

VB schließt den TOP indem er die, für die Findung von potenziellen Käufern fatalen, zeitlichen Verzögerungen anspricht. Er äussert sich dahingehend, dass viele der Interessenten bereits wieder vom Kaufgesuch abgesprungen seien.

TOP 4: Bauantrag der Fa. Werner Wohnungsbau GmbH & Co. KG, Beroldinger Str. 17, 78078 Niedereschach

VB eröffnet zu diesem TOP die Wortbeiträge. Er spricht hierbei von einer historischen Chance, den Ortskern von Nieder-Liebersbach nachhaltig und für viele Generationen lebenswerter zu gestalten. Er mahnt, dass bei einer positiven Abstimmung, also der Zusage zum Bauantrag diese Chance für immer verloren sei.

VB verweist auf einen älteren Plan der in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Schubert erstellt wurde. Dieser zeigt eine großflächige und extensivere Nutzung des entsprechenden Gebietes. Des Weiteren werden auch angrenzende Grundstücke miteinbezogen. Der Bachlauf wurde zu einer kleinen Teichanlage geöffnet und insgesamt sind viele Grünflächen dargestellt. Es besteht eine direkte Durchwegung von der Balzenbacherstrasse Höhe Anwesen Kraft zur Sulzbacherstrasse in Höhe des Dorfgemeinschaftshauses.

VB sieht eine Möglichkeit diesem Plan näherzukommen, indem die Gemeinde Birkenau die entsprechenden Flächen käuflich erwirbt.

JK schließt sich auch im Namen der gesamten SPD Fraktion diesen Aussagen an. Er spricht gar von einer enormen Verschlechterung des Ortskernes durch die geplante Baumaßnahme der Fa. Werner Wohnungsbau GmbH. JK unterstützt auch die Aussage VB's zum Kauf der Grundstücke. Vorsichtige Schätzungen gibt er mit ca. 400.000€ an. Dies sei im Vergleich zu anderen Baumaßnahmen (Abwasseranbindung des Ortsteiles Schimbach) deutlich besser angelegtes Geld.

Der BGM HM weist darauf hin, dass die einzige Frage die innerhalb des Ortsbeirates zu klären sei die Empfehlung wäre, ob sich die geplante Baumaßnahme in das Ortsbild einpassen würde.

FM fügt an, diese historische Chance zur Optimierung des Ortskernes dürfe man nicht verstreichen lassen indem diesem Bauantrag zugestimmt würde.

Ortsbeirat Nieder-Liebersbach			
Sitzungsprotokoll			
Anlass	Bearbeiter	Datum	Seite
Ortsbeiratssitzung	Marc Steinmann	21/11/2013	5 von 7

In Bezug auf den §34 des BauGB und in Anlehnung an die vom Bauamt (Herrn Schäfer) der Gemeinde Birkenau verfasste Sitzungsvorlage zum Bauantrag gibt der Ortsvorsteher VB folgenden Beschlussvorschlag zur Diskussion:

1. der Bauantrag wird abgelehnt

Gründe (in Anlehnung an §34 BauGB): ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung liegt nicht vor, weil

- die Art der baulichen Nutzung sich nicht einfügt.
- Das Maß der baulichen Nutzung sich nicht einfügt
- Die Bauweise sich nicht einfügt
- Die beabsichtigte Grundstücksflächenüberbauung sich nicht einfügt
- Die Festsetzungen einer Innenbereichssatzung nicht eingehalten werden.

2. Die Gemeindevertretung wird gebeten mit dem Investor in Kontakt zu treten um einen möglichen Konsens zwischen den unterschiedlichen Bebauungsvorschlägen zu finden.

Folgende Aspekte sollten angesprochen werden:

- öffentliche Durchwegung ist anzustreben.
- Besucherparkplätze sollten geschaffen werden
- Eine größere Fläche sollte eingeplant werden (zusätzlich zur im Bauantrag geplanten Fläche)
- Öffnung des Bachlaufes
- Größere Grünanlagen
- Eventuell Gewerbetreibende und Büros einplanen
- Der dörfliche Charakter der Baumaßnahme muss angestrebt werden

3. Der GV wird empfohlen das Grundstück käuflich zu erwerben.

Die Ergebnisse der Abstimmung:

Zu 1. : Ja: 6 Stimmen; Nein: 1 Stimme; Enthaltung: 1 Stimme

-> es ergeht die Empfehlung an die GV den Bauantrag abzulehnen.

Zu 2. : Ja: 8 Stimmen

-> es ergeht die Empfehlung an die GV zur Kommunikation mit dem Investor zwecks Konsensfindung (auf Basis der o.a. Aspekte).

Zu 3. : Ja: 6 Stimmen; Nein: 2 Stimmen

-> es ergeht die Empfehlung an die GV zum Kauf des relevanten Grundstückes.

**Ortsbeirat
Nieder-Liebersbach**

Sitzungsprotokoll

Anlass	Bearbeiter	Datum	Seite
Ortsbeiratssitzung	Marc Steinmann	21/11/2013	6 von 7

Zur Erläuterung und Ergänzung §34 BauGB:

§_34 BauGB (F)

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (R).

2a Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben;

2b das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a (1) erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs.1, im übrigen ist § 31 Abs.2 entsprechend anzuwenden.

(3) (2) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) (2) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken (7) dient,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

(5) (4) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr.2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

**Ortsbeirat
Nieder-Liebersbach**

Sitzungsprotokoll

Anlass	Bearbeiter	Datum	Seite
Ortsbeiratssitzung	Marc Steinmann	21/11/2013	7 von 7

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr.2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 und 3 Satz 1 sowie Abs.4 getroffen werden.

3§ 9 Abs.6 ist entsprechend anzuwenden.

4a Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr.3 sind ergänzend § 1a Abs.2 und 3 und § 9 Abs.1a entsprechend anzuwenden;

4b ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr.1 beizufügen.

(6) (5) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr.2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 und 3 sowie Satz 2 (8) (5) entsprechend anzuwenden.

4 Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr.1 bis 3 ist § 10 Abs.3 entsprechend anzuwenden. (6)

TOP 5. Verschiedenes/ Mitteilungen

1. VB verteilt den nicht zustimmungspflichtigen Bauantrag von Sandra Mühlfeld zur Information der Mitglieder des Ortsbeirates.
2. RL spricht sich nochmals für die Erweiterung der 30km/h Zone innerhalb der Liebersbacher Strasse bis zur Sporthalle aus. Des Weiteren empfiehlt er die Installation von verkehrsberuhigenden Strassenhügeln im Bereich des Fußgängerüberweges an der Nieder-Liebersbacher Grundschule.
3. WG regt an, den Verkehrsspiegel in der Reisener Strasse zu prüfen, da dieser den Autoverkehr irritieren könnte.
4. FM erwähnt die derzeit noch ausgebliebenen Handlungen die aus den Verkehrs- und Straßenbesichtigungen resultieren sollten.

VB gibt an, dass er sich um die angegebenen Fragen und Anregungen kümmern werde.

Im Anschluss schließt der Ortsvorsteher VB die Sitzung um 22³⁰Uhr.