

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Riedheim

Sitzungsdatum: Montag, den 14.07.2025
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 18:45 Uhr
Ort, Raum: Leimbach Kindergarten St. Josef in Leimbach

Anwesend:

Mitglieder

Herr Jonas Alber
Frau Julia Boßhart
Frau Sabrina Heiß
Herr Christian Keßler
Herr Martin Looser

Ortsvorsteher

Herr Bernd Brielmayer

Protokollführung

Jens Ortolf

von der Verwaltung

Frau Gehweiler

Entschuldigt:

Frau Julia Heimgartner

Tagesordnung:

- 1 Bebauungsplan "Hepbach-Ortskern, 3. Änderung" nach § 13 BauGB**
 - a) Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss)**
 - b) Zustimmung zum Bebauungsplan-Entwurf**
 - c) Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurfsoffenlage)****Vorlage: 2025/670**
- 2 Bürgerfrageviertelstunde**
- 3 Verschiedenes, Wünsche und Anträge**

Der Vorsitzende Herr Ortsvorsteher Brielmayer begrüßt die anwesenden Gemeinderäte und Gäste und eröffnet um 18:30 Uhr die heutige Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde.

- 1 Bebauungsplan "Hepbach-Ortskern, 3. Änderung" nach § 13 BauGB**
 - a) Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss)**
 - b) Zustimmung zum Bebauungsplan-Entwurf**
 - c) Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurfs-offenlage)****Vorlage: 2025/670**

Beratungsunterlage

Bisherige Beratungen

09.09.2024 OR-Riedheim – nichtöffentliche Vorberatung
15.10.2024 GR – nichtöffentliche Vorberatung
08.07.2025 GR – nichtöffentlich – Kenntnisnahme des öffentlich-rechtlichen Vertrags

Sachverhalt

In den letzten Beratungen im September und Oktober 2024 wurde von der Verwaltung die Absicht der Grundstückseigentümer des ca. 1.185 m² großen Grundstücks, Flst.Nr. 525/1, Sonnenhalde 10 in Hepbach erläutert, dieses Grundstück zu teilen und mit der Änderung des Bebauungsplans „Hepbach-Ortskern“ die Voraussetzung für eine Neubebauung des Grundstücks mit zwei Wohnhäuser zu schaffen. Die derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude (Wohngebäude und Garagengebäude) sollen im Vorfeld der Neubebauung abgebrochen werden. Die Grundstückseigentümer möchten die südwestliche Grundstückshälfte für sich mit einem neuen Einfamilienhaus mit Carport neu bebauen. Die nordöstliche Grundstückshälfte soll veräußert werden.

Nachdem sowohl der Ortschaftsrat in Riedheim als auch der Gemeinderat sich gegenüber der Verwaltung positiv zur gewünschten Bebauungsplanänderung geäußert haben, wurde die Bebauungsplanänderung gemeinsam mit dem Planungsbüro Hornstein vorbereitet.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden anstelle des zentral gelegenen Baufeldes zwei Baufelder ausgewiesen. Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hepbach-Ortskern, 1. Änderung“, insbesondere die Nutzungsziffern und die Vorgaben zur Grünordnung werden beibehalten.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Hierdurch ergeben sich die nachfolgend aufgeführten Verfahrenserleichterungen und ein deutlich kürzeres Änderungsverfahren.

- nur eine förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TÖBs (keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
- keine Umweltprüfung
- kein Umweltbericht
- keine Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- keine zusammenfassende Erklärung
- kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, da kein neuer Eingriff

Der Bebauungsplan wird als sogenannter „Angebotsbebauungsplan“ vorgesehen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht möglich, da für die nordöstliche Grundstückshälfte noch kein Vorhaben bekannt ist. Die Grundstückseigentümer übernehmen die Kosten der Bebauungsplanänderung. Hierzu wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen.

Weiteres Verfahren

Im Anschluss an die Gemeinderatssitzung am 22. Juli mit den entsprechenden Beschlüssen (Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf und Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung) kann die Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfs (Entwurfsoffenlage) erfolgen. Sofern keine gravierenden Stellungnahmen eine Änderung des Bebauungsplanes mit einer erneuten Entwurfsoffenlage erforderlich machen, kann im Herbst der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO₂-Ausstoß/Energieverbrauch):

Erhebliche Reduktion ()	Geringfügige Reduktion ()	Keine (X)	Geringfügige Erhöhung ()	Erhebliche Erhöhung ()
-----------------------------	-------------------------------	--------------	------------------------------	----------------------------

Da es sich bei dem Verfahren um ein Planungsverfahren handelt sind keine Auswirkungen auf den Klimaschutz anzunehmen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat

- a) fasst den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB,
- b) stimmt dem Bebauungsplan-Entwurf „Hepbach-Ortskern, 3. Änderung“ in der Fassung vom 26.06.2025 zu und

- c) beschließt die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurfsoffenlage)

Diskussion

Frau Gehweiler stellt den Tagesordnungspunkt anhand einer Power-Point-Präsentation vor. Es geht um den Bebauungsplan Hepbach-Ortskern 3. Änderung nach §13 BauGB. Hier geht es um den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes, die Zustimmung zum Bebauungsplan-Entwurf und Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Es handelt sich um das Flurstück 525/1. Dieses Grundstück soll geteilt werden und durch die Änderung des Bebauungsplanes „Hepbach-Ortskern“ ein Neubau mit zwei Wohnhäusern geschaffen werden. Das jetzige Gebäude mit Garage soll aberissen werden. Das Baufenster bleibt wie im vorherigen Bebauungsplan bestehen. Für die Maßnahme ist ein Artenschutzgutachten nötig gewesen. Es sind keine geschützten Arten vorhanden. Wesentliche Eingriffe in die Fläche, das Landschaftsbild, sowie in die Flora, Fauna, den Boden, Klima, Luft und Wasser sind nicht erwarten. Die Kosten werden von den Eigentümern übernommen.

B E S C H L U S S:

Der Ortschaftsrat

- d) fasst einstimmig den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB,
e) stimmt einstimmig dem Bebauungsplan-Entwurf „Hepbach-Ortskern, 3. Änderung“ in der Fassung vom 26.06.2025 zu und
beschließt einstimmig die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurfsoffenlage)

2 Bürgerfrageviertelstunde

Zu diesem Punkt gab es keine Wortmeldung.

3 Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Herr Ortsvorsteher Brielmayer gibt bekannt, dass am Mi. 23.Juli 2025 um 19.00 Uhr in der Mehrzweckhalle Leimbach die Infoveranstaltung zum Starkregenrisikomanagement stattfindet.

Frau Gehweiler informiert, dass der Starttermin für den Umbau der Mehrzweckhalle noch nicht feststeht. Nach der Sommerpause beginnt die nähere Planung und die Ausschreibung der Arbeiten. Geplant ist der Beginn im Januar 2026. Aktuell finden Gespräche mit der Schule wegen dem Sportunterricht statt. Die komplette Elektrik außer die in der Decke muss neu

gestaltet werden. Ebenso die Fenster und die Pfostenriegel-Konstruktion im Eingangsreich. Im September oder Oktober 2025 wird es eine Infoveranstaltung mit der Schule und den Vereinen geben. Ende September 2026 muss alles abgerechnet sein. **Herr Ortschaftsrat Looser** möchte wissen, ob es eine neue Innenverkleidung geben wird. Frau Gehweiler antwortet, dass dies noch nicht sicher ist. Die in Orange gehaltenen Verkleidungen Richtung Parkplatz müssen auf jeden Fall ausgetauscht werden. Eventuell kann mit kleineren Arbeiten schon in diesem Jahr begonnen werden. Für die Bauzeit sind 6 Monate geplant. Die Halle muss für den Zeitraum komplett gesperrt werden, da sonst keine generelle Sanierung möglich ist.

Herr Ortsvorsteher Brielmayer gibt bekannt, dass die nächste Sitzung am Mo. 15. September 2025 stattfindet.

Nachdem keine Meldungen mehr kommen, schließt der Vorsitzende um 18.45 Uhr die Sitzung.

gez. Bernd Brielmayer
Vorsitzender

gez. Jens Ortolf
Protokollführer

Ortschaftsrat Riedheim

Ortschaftsrat Riedheim