Bericht
über die Sitzung des Ortsgemeinderates Riedelberg
vom 13.10.2026

1. Dorfgemeinschaftshaus; Sanierung Dacheindeckung, Auftragsvergabe

Die Ortsgemeinde Riedelberg möchte das in die Jahre gekommene Dach aus asbesthaltigen Wellplatten ihres Dorfgemeinschaftshauses erneuern. Obwohl eine energetische Sanierung angestrebt wird, soll die Dachsanierung als Vorabmaßnahme durchgeführt werden, da sich die notwendigen Arbeiten nicht mehr aufschieben lassen.
Vorgesehen ist eine Dacheindeckung aus Sandwichblech mit der Stärke von 160 mm sowie die Möglichkeit eine PV-Anlage zu installieren. Der Dachüberstand wird so dimensioniert, dass ein Dämmen der Fassade im Rahmen einer späteren energetischen Sanierung problemlos möglich ist.
Für die Maßnahme wurden aus dem Regionalen Zukunftsprogramm Fördermittel in Höhe von 31.753,60 € bewilligt. Zusätzlich sollen noch weitere Fördermittel über die Theyson-Stiftung sowie die BAFA beantragt werden.
Seitens der Verbandsgemeindeverwaltung wurden 3 Firmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Von den 3 beteiligten Firmen haben 3 ein Angebot abgegeben. Das wirtschaftlichste Angebot hat die Firma Grunder GmbH, Wallhalben zum Angebotspreis von 79.640,42 Euro (brutto) für den Rückbau und Entsorgung des alten Daches, verlegen der neuen Dacheindeckung sowie alle Trauf-, First- und Anschlussbleche, montieren von Regenrinnen und Fallrohren inklusive Schutzgerüst abgegeben.
Ortsbürgermeister Lethen informiert den Ortsgemeinderat in diesem Zusammenhang über ein Schreiben des Ingenieurbüros Weber Ingenieure, Tragwerksplanung für Hoch- und Tiefbau, Homburg, vom 02.09.2026 zur Problematik Photovoltaikanlage und Schneelast.
Der Ortsgemeinderat beschließt, den Auftrag vorbehaltlich einer Förderzusage durch das BAFA und die Daniel Theysohn Stiftung an die Firma Grunder GmbH, Wallhalben zum Angebotspreis in Höhe von 79.640,42 Euro (brutto) zu vergeben.

2. Kindertagesstätte Riedelberg; Auftragsvergaben

2.1 Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten

Im Zuge der Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahme der KiTa Riedelberg hat das Büro Arnold & Partner Architekten eine beschränkte Ausschreibung über Zimmerer-Dachdecker- und Klempnerarbeiten durchgeführt. Von drei angeschriebenen Firmen gaben zwei ein Angebot ab. Der preiswerteste Bieter war die Fa. Holzbau Müller GmbH mit einer geprüften Angebotssumme in Höhe von 105.344,75 € brutto.
Der Ortsgemeinderat stimmt der Auftragserteilung an die Fa. Holzbau Müller GmbH zum Angebotspreis in Höhe von 105.344,75 € brutto zu.

2.2 Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten - Auftragserweiterung

Im Zuge der Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahme der KiTa Riedelberg hat das Büro Arnold & Partner Architekten eine beschränkte Ausschreibung über Zimmerer-Dachdecker- und Klempnerarbeiten durchgeführt. Während die Rohbauarbeiten durchgeführt wurden und die Ausschreibungsphase lief äußerte Herr Lethen den Wunsch zu überprüfen ob es sinnvoll sei das Dach des alten KiTa-Anbaus mit zu erneuern. Aus Sicht der Bauabteilung ist dies sehr zu empfehlen da die alte Dachdeckung nicht mehr den technischen Regeln entspricht und zwischen Alt- und

Neubau keine komplizierten Dachanschlüsse entstehen, Probleme wie z.B. Feuchtigkeitseindrang können hierbei vermieden werden.
Der Ortsgemeinderat stimmt der Auftragserteilung zu dem Nachtragsangebot an die Fa. Holzbau Müller GmbH zum Angebotspreis in Höhe von 51.269,96 € brutto zu. Bei dem Angebot sollen die tatsächlichen Flächen (Quadratmeter) berücksichtigt werden.

2.3 Sanierung der Abwasserleitung
Im Zuge der Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahme der KiTa Riedelberg ist der Abwasserkanal von der Fa. K.I.M. Kanalsanierung GmbH auf deren genaue Lage und Zustand gefilmt und geprüft worden, hierbei wurden an einigen Stellen Wurzeleinwüchse festgestellt. Die Sanierung dessen kann in geschlossener Bauweise, ohne Aufgrabungen, im Inlinerverfahren durchgeführt werden. Durch diese Art der Renovation der Abwasserleitung wird das Abfließen der Fäkalien, auf der neu entstandene glatten Oberfläche der Rohrwandung und die nahtlosen Übergänge der alten Rohrverbindungen wesentlich verbessert und wirkt der Einsturzgefahr entgegen. Es entsteht ein komplett neues Rohr im Altrohr. Das Angebot der Fa. K.I.M. Kanalsanierung GmbH beläuft sich auf 7.497,00 € brutto. In mehreren Ortsgemeinden der VG Zweibrücken-Land wurde dieses Verfahren bereits zur vollen Zufriedenheit durchgeführt.
Aufgrund der Dringlichkeit empfiehlt die Bauabteilung den Auftrag zur Sanierung des Abwasserkanals an die Fa. K.I.M. Kanalsanierung GmbH zu vergeben.
Direktaufträge dürfen ohne Vergabeverfahren bis zu 10.000,00 € netto vergeben werden.
Der Ortsgemeinderat stimmt der Auftragserteilung an die Fa. K.I.M. Kanalsanierung GmbH zum Angebotspreis in Höhe von 7.497,00 € brutto zu.

2.4 Gerüstbauarbeiten
Im Zuge der Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahme der KiTa Riedelberg hat die Bauabteilung eine Preisanfrage in Form einer freihändigen Vergabe für die Gerüstbauarbeiten durchgeführt. Es wurden drei Firmen angeschrieben mir der Bitte um Abgabe eines Angebotes bis zum 06.08.2026.
Das Ergebnis der geprüften Angebote wird in der Sitzung vorgelegt.

Der Ortsgemeinderat stimmt der Auftragserteilung an den preiswertesten Bieter Fa. Benoit GmbH zum Angebotspreis in Höhe von 10.291,60 € brutto zu.

2.5 Spielgerät, Außenanlage
Im Zuge der Erweiterung der Kita Riedelberg soll das Außengelände mit dem Spielplatz neu angelegt werden. Es ist vorgesehen, die nach der Erweiterung übrig gebliebenen Spielgeräte durch ein Hochbeet und einen Rutschenturm der Firma Seibel, Hinterweidenthal für 10.749,54 Euro (brutto) zu ergänzen.
Der Förderverein Kita Dorfjugend beteiligt sich an den Kosten und hat mehrere Förderungen beantragt. Je nach Höhe und Bewilligung der Förderung kann die Ortsgemeinde Riedelberg insgesamt 3.000,00 Euro aus dem Dorfbudget und den Einnahmen des Dorffestes als Rücklage heranziehen.
Der Ortsgemeinderat beschließt gegebenenfalls den Restbetrag von den Rücklagen zu übernehmen.

2.6 TGA Fachplanung

Bei der derzeit laufenden Erweiterung der Kita in Riedelberg fallen zusätzlich zu den Gewerken in der Architektur auch noch technische Leistungen (z. B. Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär) an. Die Ortsgemeinde hat bereits die Planungsleistungen für die Objektplanung an das Architektenbüro Arnold + Partner, Pirmasens vergeben. Das Büro hat am 27.09.2026 angeboten, auch die Planungsleistungen für die TGA Fachplanung zu übernehmen. Hierzu wurde ein Angebot über 6.000,00€ netto für die TGA Heizung/Lüftung/Sanitär und ein Angebot über 6.500 € netto für die TGA Elektroinstallation als Pauschale vorgelegt.
Da es sich um eine freiberufliche Leistung handelt, sind freihändige Vergaben unter 25.000,00 € möglich.
Der Ortsgemeinderat stimmt der Auftragserteilung an das Büro Arnold auf der Grundlage des am 27.09.2026 eingereichten Angebots zu.

3. Erläuterungen zum Bauturbo Grundsatzbeschluss zur Öffentlichkeits-beteiligung

Der „Bauturbo“, ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus. Es ist am 30.10.2025 in Kraft getreten und gilt zunächst befristet bis Ende 2030. Ziel des Gesetzes ist es, schneller zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und bestimmte Bauvorhaben zu ermöglichen, die bisher planungsrechtlich nur schwer oder nur mit langen Verfahren umsetzbar waren.
Dabei sind die drei folgenden Regelungen hervorzuheben:

- **§ 34 Abs. 3b BauGB – Innenbereich/Nachverdichtung**

Der bisherige § 34 BauGB verlangt grundsätzlich, dass sich ein Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung (Größe, Höhe, Geschoßzahl des Gebäudes), Bauweise (z.B. offene oder geschlossene Bauweise) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Durch den neuen § 34 Abs. 3b BauGB können nun unter bestimmten Voraussetzungen auch Wohnbauvorhaben zugelassen werden, die sich nicht vollständig an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren, wenn dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.
Dadurch soll insbesondere die Nachverdichtung innerhalb bestehender Ortslagen erleichtert werden.

- **§ 31 Abs. 3 BauGB – Befreiung vom Bebauungsplan**

Die klassischen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wie z.B. Überschreitung von Baugrenzen oder Baufenstern, geringfügige Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, Abweichung bei Dachform oder Dachneigung usw. sind den Ortsgemeinden bereits bekannt, da über solche Fälle in der Vergangenheit beraten und Beschlüsse gefasst wurden. Dabei handelt es sich aber eher um Einzelfälle.
Der neue § 31 Abs. 3 BauGB geht darüber hinaus und ermöglicht weitergehende Befreiungen vom Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus. Dadurch können Wohnungsbauvorhaben zugelassen werden, wenn nach § 31 Abs. 2 keine Befreiung möglich wäre oder normalerweise eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wären, weil die Grundzüge der Planung (also das planerische Konzept des Bebauungsplanes) berührt oder verändert werden.

- **§ 246e BauGB – Außenbereich**

der § 246e BauGB betrifft hauptsächlich den Außenbereich und soll dort unter bestimmten Voraussetzungen zusätzlichen Wohnraum ermöglichen. Wichtig ist hierbei, dass das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage stehen muss, insbesondere innerhalb eines Bereichs von etwa 100 m zur vorhandenen Bebauung.

Entscheidung der Gemeinde

Die Entscheidung liegt bei der Ortsgemeinde, die Gemeinde behält ihre Planungshoheit.
Verweigert die Ortsgemeinde die Zustimmung, kann die Bauaufsichtsbehörde diese Entscheidung nicht ersetzen. Ohne Zustimmung der Ortsgemeinde kann das Vorhaben daher nicht umgesetzt werden.
Andere Prüfungen, z.B. Umweltbelange, Naturschutz, Denkmalschutz, Hochwasserschutz oder sonstige fachbehördliche Anforderungen, werden weiterhin durch die Bauaufsichtsbehörde bzw. durch die zuständigen Fachbehörden geprüft.

Zuständigkeit des Ortsgemeinderates
Bei Entscheidungen im Rahmen des Bauturbos handelt es sich nicht um Geschäfte der laufenden Verwaltung. Das bedeutet, dass solche Entscheidungen nicht durch den Ortsbürgermeister getroffen werden können, sondern grundsätzlich durch den Ortsgemeinderat zu beraten und zu entscheiden sind.

Fristen
Für die Entscheidung hat die Ortsgemeinde grundsätzlich drei Monate Zeit. Die Frist beginnt mit Bekanntgabe des Bauvorhabens bei der Verbandsgemeindeverwaltung, in dem die Bauaufsichtsbehörde den Vorgang bei der Verbandsgemeinde vorbringt und um Stellungnahme bittet. Wichtig ist hierbei die Einhaltung der Frist: Erfolgt innerhalb von drei Monaten keine Entscheidung, **gilt die Zustimmung automatisch als erteilt** (Genehmigungsfiktion).Dani

Möglichkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Ortsgemeinde kann eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen. Die Verwaltung schlägt vor, aus Transparenzgründen grundsätzlich bei allen Bauanträgen oder Bauvoranfragen im Rahmen des Bauturbos eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 36a Abs. 2 BauGB durchzuführen. Diese kann in einem Zeitraum von 14 Tagen in folgender Form erfolgen:

- Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt
- Öffentlichkeitsbeteiligung durch Veröffentlichung der Unterlagen auf der Homepage der Verbandsgemeinde sowie durch öffentliche Auslegung der Unterlagen in der Verwaltung;
- Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind dem Ortsgemeinderat im Zuge der Beschlussfassung über die gemeindliche Zustimmung nach § 246e BauGB vorzulegen.

Dadurch erhalten insbesondere betroffene Nachbarn die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken vorzubringen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung verlängert die dreimonatige Frist um die Dauer der Beteiligung.

Empfehlung der Verwaltung
Falls die Ortsgemeinde grundsätzlich bei allen Bauturbo-Verfahren eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen möchte, empfiehlt die Verwaltung, hierzu bereits jetzt einen Grundsatzbeschluss zu fassen.
Ein Grundsatzbeschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung ersetzt nicht die Entscheidung des Ortsgemeinderates über das jeweilige Vorhaben.
Er ermöglicht es der Verwaltung jedoch, nach Eingang des entsprechenden Antrags die Öffentlichkeitsbeteiligung unmittelbar einzuleiten, ohne dass der Vorgang zunächst dem Ortsgemeinderat vorgelegt werden muss.
Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung wird jedes einzelne Vorhaben dem Ortsgemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Der Ortsgemeinderat entscheidet dabei über die Behandlung und Abwägung der

gegebenenfalls eingegangenen Stellungnahmen sowie über die Zustimmung zum Vorhaben.
Dies trägt insbesondere im Hinblick auf die einzuhaltenden gesetzlichen Fristen zu einer Vereinfachung und Beschleunigung des jeweiligen Verfahrens bei.
Die Mitglieder des Ortsgemeinderates stimmen einem Grundsatzbeschluss für die Öffentlichkeitsbeteiligung von Vorhaben im Rahmen des Bauturbos zu.

Nichtöffentlich

4. Bauangelegenheiten

Der Ortsgemeinderat entscheidet über eine Bauangelegenheit.