

6. Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung u. Planung

Gremien: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Planung

Raum: Sitzungssaal, Rathausstr. 34, 53343 Wachtberg (Berkum)

Datum: 25.08.2015

Uhrzeit: 18:00 Uhr

TOP 1

Bestätigung der Niederschrift über die 5./X. Sitzung vom 19.05.2015 - öffentlicher Teil - und Bericht der Verwaltung über die Ausführung der Beschlüsse

1. Die Sitzungsniederschrift wurde bestätigt.

2. Ausführung der Beschlüsse:

Punkt 3 der TO

In der Sitzung vom 19.05.2015 war mehrheitlich die Änderung des Flächennutzungsplans für die Erweiterung der Golfplatzanlage „Am Landgrabenweg“ in Niederbachem beschlossen worden. Es sollte ein städtebaulicher Vertrag zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erstellt werden. Der Entwurf liegt nun vor (siehe TOP 4 dieser Sitzung).

Punkt 4 der TO

Der Bebauungsplanes Nr. 02-1 „C Am Schlehdorn“, Wachtberg-Berkum sollte geändert und hierzu ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden (Ratsbeschluss vom 25.06.2015). Gegenstand ist die Überplanung der Parzelle Gemarkung Berkum, Flur 6, Flurstück 420.

Der Vertrag wird in der 34. KW ausgefertigt.

TOP 2

Einwohnerfragestunde

Von den anwesenden Bürgern wurden keine Fragen gestellt

TOP 3

Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Schießgraben, Züllighoven

Ziel der Planung (Verwaltungsvorlage)

Im Ortsteil Züllighoven, Siedlungsbereich Schießgraben, wird ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung gesehen. Die Gemeinde möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In dem Bereich ist schon Wohnbebauung vorhanden. Die Entstehung einer Splittersiedlung wird daher nicht zu befürchtet und eine geordnete städtebauliche Entwicklung als gewährleistet angesehen.

Der jetzt vorgelegte Satzungsentwurf soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude sowie Wohnungserweiterungen begründen. Die bauliche Entwicklung bleibt hierbei auf die Innenentwicklung des Satzungsgebietes beschränkt. Eine bauliche Ausdehnung in die umgebende landwirtschaftliche Fläche ist ausdrücklich nicht vorgesehen.

einstimmiger BESCHLUSS

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Planung empfiehlt dem Rat:

1. Den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1, § 4 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB (siehe Anlagen 1 und 2) wird zugestimmt.
2. Den redaktionellen Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung und Begründung, die sie sich im Laufe des Bauleitplanverfahrens ergeben haben, wird zugestimmt.
3. Die Außenbereichssatzung „Schießgraben“, Züllighoven gemäß § 35 Abs. 6 BauGB bestehend aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie der Begründung hierzu wird als Satzung beschlossen.

TOP 4

Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans für die Erweiterung der Golfplatzanlage in Niederbachem

hier: Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens

SACHVERHALT

Der Golfclub Bonn-Bad Godesberg in Wachtberg e.V. hat eine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachtberg beantragt. Die Bestehende Anlage soll um einen 9-Loch Kurzplatz erweitert werden.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Planung hat in seiner Sitzung am 19.05.2015 mehrheitlich beschlossen, dass die Verwaltung einen Entwurf für einen städtebaulichen Vertrag mit dem Antragsteller zu Überplanung der betroffenen Parzellen (Flur 5, Flurstücke 15, 14 und einer Teilfläche aus 13) erarbeitet. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages mit Anlagen liegt nun zur Beschlussfassung vor.

BESCHLUSS

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Planung empfiehlt dem Rat:

Der Rat der Gemeinde Wachtberg beschließt den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Golfclub Bonn-Godesberg in Wachtberg e.V. , Landgrabenweg in 53343 Wachtberg-Niederbachem über die Überplanung der Parzellen in der Gemarkung Niederbachem, Flur 5, Flurstücke 15, 14 und einer Teilfläche aus 13 auf der Grundlage des beiliegenden Entwurfes (siehe Anlage 1).

Die Verwaltung wird beauftragt, den Vertrag auszufertigen sowie Angebote von Planungsbüros einzuholen.

Abstimmungsergebnis: 16 : 1

Die Befürworter des Verwaltungsantrages wiesen dabei ausdrücklich darauf hin, dass mit dem Abschluss des Vertrages noch keine Vorfestlegung im Hinblick auf die Durchführung der Überplanung verbunden sei. Allgemein wurde die Verkehrssituation sehr kritisch gesehen, weswegen das weitere Vorantreiben des Projekts von UNSER WACHTBERG abgelehnt wurde. Hierbei wurde von allen Seiten deutlich gemacht, dass ohne eine befriedigende Regelung der verkehrlichen Belastung für die Anwohner einer Planänderung nicht zugestimmt werden würde.

TOP 5

Bauanträge

5.1: Bauvoranfrage Am Zingsheimer Hof, Fritzdorf:

Es geht um die Bebaubarkeit eines Grundstücks, dass nach der gültigen Außenbereichssatzung dem Außenbereich zuzurechnen ist, aber dem Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzurechnen sein soll. Die Erschließung des Grundstücks ist derzeit (noch) nicht gesichert.

Die Verwaltung hat vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmige Zustimmung des Ausschusses.

5.2: Befreiungsantrag: Umbau Carport zu Garage, Auf dem Köllenhof, Ließem

Ein vorhandener Carport soll in eine Garage umgebaut werden. Hierzu müssen noch 2 Seiten des Carports geschlossen werden (straßenseitig Tor, i.Ü. Wand mit Fenster)

Die Verwaltung hat vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmige Zustimmung des Ausschusses.

5.3 Befreiungsantrag: Errichtung einer Stützwand, Am Hang 12 A, Niederbachem

Es soll eine 1m hohe Stützwand an der hinteren Grundstücksgrenze errichtet werden, um eine Böschung abzuflachen, die durch eine Ausschüttung (Anhebung des Gartenniveaus) auf dem Grundstück entstehen soll.

Anlässlich der vorangegangenen Ortsbegehung wurde festgestellt, dass das betreffende Grundstück bereits erheblich angeschüttet ist. Es ist bereits etwa 50 cm höher als das nordöstlich gelegene, wohl ebenfalls bereits angeschüttete Grundstück und zudem mehr als 1 Meter höher als das südwestlich gelegene Grundstück. Gegenüber dem dahinterliegenden Grundstück besteht ebenfalls bereits ein Niveauunterschied von mind. 1,30 Metern.

Es wurde weiter festgestellt, dass der Balkon außerhalb des Baufensters liegt. Eine Genehmigung liegt aufgrund eines von der Gemeinde erteilten Einvernehmens vor. Die Verwaltung wird gebeten zur nächsten Sitzung zu prüfen, wer die Genehmigung erteilt hat und ob eine Ausschussbeteiligung erfolgt ist. Gleiches gilt für die bereits erfolgten Aufschüttungen auf dem Grundstück.

Die Verwaltung wird weiter gebeten, eine Bestandaufnahme über Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu machen. Ferner soll nachgefragt werden, warum der unterhalb liegende Grundstückseigentümer bislang seine Zustimmung verweigert. Der Ausschuss erklärt, die Sache ggf. in einer weiteren Sitzung besprechen zu wollen, sollte der Antrag aufrecht erhalten bleiben.

Die Verwaltung hatte in der Vorlage darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bereits eine Mehrzahl von Abweichungen/Überschreitungen der Festsetzungen festzustellen ist, ohne dass Genehmigungen beantragt worden seien. Auf Frage, ob die Verwaltung einzuschreiten gedenke und ob bzw. wie künftig die Einhaltung der Planvorgaben sichergestellt werden solle, erklärt der Beigeordnete Ostermann, dies betreffe bauordnungsrechtliche Fragen, für die der Kreis zuständig sei.

Die Verwaltung hat vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Zustimmung des rückwärtigen Nachbarn zu erteilen.

Zur Abstimmung wurde der Antrag gestellt, dass Einvernehmen zu verweigern.

Einstimmige Beschlussfassung (Das gemeindliche Einvernehmen wird verweigert)

5.4 Bauvoranfrage, Befreiungsantrag: Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Bondorfer Str. Niederbachem

Auf dem Gelände der ehemaligen Hofanlage soll eine Seniorenwohnanlage mit 10 Wohneinheiten entstehen. Der Ausschuss war bereits im November 2014 mit der Thematik befasst. Die vorgesehene, ca. 38 Meter breite, Bebauung wurde jedoch als zu massiv angesehen. Auch ergaben sich weitere Fragen.

Der Bauherr wünscht eine Befreiung von der Dachform. Es möchte das 2. OG als Staffelgeschoss mit Flachdach (statt Satteldach) herstellen. Ferner wird eine Überschreitung der Baufenster gewünscht. So soll das Gebäude entlang der Bondorfer Straße im östlichen Bereich auch außerhalb des Baufensters errichtet werden können. Ferner sollen 3 Terrassen das Baufenster um 0,4m überschreiten.

Die Verwaltung hat vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss des Ausschusses: Mehrheitliche Zustimmung

13 x JA, 3 x Nein, 1 x Enthaltung

5.5 Befreiungsantrag, Abriss Holzplattform mit Müllbox und Neuerrichtung eines Geländers und einer Müllbox außerhalb des Baufensters, Auf dem Reeg 1, Pech

Es wird die Genehmigung für die Errichtung eines Geländers und einer Müllbox sowie der Abriss einer Holzplattform beantragt.

Die Verwaltung hat vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Votum des Ausschusses: Einstimmige Zustimmung

5.6 Befreiungsantrag: Errichtung einer Einfriedung, Befreiung von der vorgegebenen Höhe, Schützenstand, Villip

Geplant ist die Errichtung einer Stützmauer als L-Steinen bis zu einer Höhe von 1,30m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Als Grund wird u.a. ausgeführt, dass hierdurch der Garten für eine effektivere Gartennutzung begründet werden kann. Beantragt wird die Befreiung von der im B-Plan festgesetzten Höhe möglicher Sockelmauern (max. 0,3m) sowie der Art der Einfriedung (Mauer statt Gitter- oder Holzzäunen und Laubhecken)

Die Verwaltung hat vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Zur Abstimmung wurde der Antrag gestellt, dass Einvernehmen zu verweigern.

Einstimmige Beschlussfassung (Das gemeindliche Einvernehmen wird verweigert)

Der Ausschuss merkt an, dass man, sollte der Antrag aufrecht erhalten bleiben, vor der nächsten Sitzung eine Ortsbegehung machen möchte. Ferner solle die Verwaltung an den Antragsteller herantreten, ob nicht eine andere Ausgestaltung anstelle von L-Steinen, z.B. als Natursteinwand, möglich sei und die Höhe von 1,3 Metern nicht unterschritten werden könne.

In diesem Zusammenhang wurde ferner auf die Feststellung der Verwaltung verwiesen, wonach im Plangebiet eine Vielzahl von Abweichungen/Überschreitungen der Festsetzungen festzustellen sei, ohne dass Genehmigungen beantragt worden seien. Auch hierüber möchte sich der Ausschuss bei einer Ortsbegehung ein Bild machen.

5.7 Befreiungsantrag: Abriss eines Fertighauses und Neubau eines EFH mit Garage, Flachsgraben, Villiprott

Der Antragsteller beabsichtigt, das auf dem Grundstück vorhandene Fertighaus (1-geschossig) abzureißen und an der gleichen Stelle ein 2-geschossiges Wohnhaus mit Flach- oder Pultdach zu errichten. Im Baubauungsplan ist eine 1-geschossige Bebauung vorgesehen. Der Antragsteller bezieht sich auf ein auf dem Nachbargrundstück stehendes 2-geschossiges Gebäude mit Flachdach, das allerdings vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits vorhanden war.

Die Verwaltung hat vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern, um keinen Präzedenzfall zu schaffen.

Votum des Ausschusses: einstimmige Zustimmung zum Verwaltungsvorschlag.

Auch hier möchte der Ausschuss sich ggf. vor der nächsten Sitzung ein Bild durch eine Ortsbesichtigung machen.

5.8 Bauantrag: Errichtung eines Treckerschuppens, Waldstraße, Villiprott

Der Antragsteller beantragt als Nebenanlage zum Wohnhaus die Errichtung eines Schuppens für die Unterstellung eines Traktors und eines Abstellraumes. Im Bebauungsplan ist die Fläche als Schutzfläche ausgewiesen, die von jeder Bebauung freizuhalten ist.

Die Verwaltung hat vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

Beschluss des Ausschuss: Einstimmige Zustimmung

TOP 6

Anfragen und Mitteilungen

Herr Jäger fragt an, ob Wachtberg sich nicht bei Erstellung des Gewerbeflächenkonzepts beteiligt und Flächen in Wachtberg eingebracht habe. Es bestehe die Sorge der CDU, dass die Ergebnisse des bisherigen Gutachtens, das keine weiteren Flächen in Wachtberg vorsehe, in den Landesentwicklungsplan einfließe und Wachtberg daher künftig keine weiteren Flächen ausweisen könne, Wachtberg also "leer ausgehe".

Der Beigeordnete Ostermann weist darauf hin, dass das Konzept nochmals überarbeitet werde. Er gehe davon aus, dass aufgrund einer erneuten Bedarfsermittlung auch ein Bedarf für neue Flächen Wachtberg gesehen werde. Bislang hätte die Gutachter erklärt, in Wachtberg keine geeigneten Flächen gefunden zu haben. Hiergegen habe sich die Gemeinde gewandt. Die Gutachter würden eine erneute Überprüfung auch auf Grundlage der neuen Bedarfszahlen vornehmen. Die Ergebnisse würden dann vorgestellt.

Frau Schmidt fragt nach dem Sachstand in Sachen Konzentrationszone Windkraftanlagen.

Der Beigeordnete Ostermann erklärt, es gebe keinen neuen Sachstand. Auf Grundlage der gefassten Beschlüsse sei ein Gutachten zur Erstellung der Artenschutzprüfung II beauftragt. Mit der Vorlage sei Anfang 2016 zu rechnen.

In diesem Zusammenhang erfolgt noch der Hinweis, dass im neuen Landesentwicklungsplan u.U. größere Abstandflächen vorgesehen werden sollen. Dann könnte sich die Windkraft für Wachtberg möglicherweise gänzlich erledigen.

Der Beigeordnete Ostermann weist noch darauf hin, dass eine Bauvoranfrage von Ratisbona (Discounter in Niederbachem) positiv beschieden worden sei. Es werde daher nun mit einem Bauantrag gerechnet. Dieser liege allerdings noch nicht vor.

Der Planungsauftrag zum "Integrierten Handlungskonzept Niederbachem" ist erteilt. erste Überlegungen werden wahrscheinlich im Herbst präsentiert.

In Kürze soll ein Runder Tisch "Folientunnel" einberufen werden. Beteiligt sein sollen Politik, Landwirte, Bürger und Naturschutzverbände.