

Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Ortsgemeinde Ochtendung

Am Donnerstag, 07.07.2022, findet um 19:00 Uhr, im Sitzungssaal I des Rathauses in Ochtendung eine Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Ortsgemeinde Ochtendung mit folgender Tagesordnung statt:

Die Sitzung wird unter Beachtung der Regelungen der Corona-Bekämpfungsverordnung Rheinland-Pfalz (CoBeLVO) in der jeweils aktuellen Fassung durchgeführt.

Das Tragen einer Mund-Nasen-Bedeckung wird, sofern die Abstandsregeln nicht eingehalten werden können, zum eigenen Schutz empfohlen.

Über die Homepage der Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld (www.maifeld.de) gelangen Sie über "Rathaus & Bürgerservice > Ratsinformationssystem > Bürgerinfoportal" zum Bürgerinfoportal, in dem Ihnen eine öffentliche Einladung ohne Anlagen zur Einsichtnahme zur Verfügung steht. Sie wird bei Bedarf bis zum Sitzungstag aktualisiert.

Öffentlicher Teil:

- 1) Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses Ochtendung
- 2) 2. Änderung des Bebauungsplanes "Tümmelsweg / Nördlich der Bahnhofstraße"
- 3) Erschließung des Neubaugebietes "Alemannenstraße" - Vorstellung der Straßenplanung
- 4) 2. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Bahnhofstraße"
- 5) Antrag des Sportvereins 1919 Ochtendung e.V. auf Anmietung einer Rasenfläche des Jakob-Vogt-Stadions zur Anlage eines Minispielfelds als Bolzplatz- und zusätzliche Trainingsfläche
- 6) Bauangelegenheiten / Bauanträge

- 7) Antrag der CDU-Fraktion auf Vorstellung des Grünflächenkatasters
- 8) Mitteilungen und Beantwortung von evtl. schriftlichen Anfragen

Im Anschluss an den öffentlichen Teil findet ein nicht öffentlicher Teil statt, in dem über beraten wird.

Ochtendung, 29. Juni 2022
Ortsgemeinde Ochtendung

LOTHAR KALTER
Ortsbürgermeister

Einwohnerfragestunde

Im Rahmen der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Ortsgemeinde Ochtendung am 07.07.2022 [im](#) Sitzungssaal I des Rathauses in Ochtendung findet unter Tagesordnungspunkt 1) eine Einwohnerfragestunde statt.

Die Einwohnerfragestunde soll allen Einwohnern des Gemeindegebietes die Gelegenheit geben, Fragen aus dem Bereich der örtlichen Verwaltung zu stellen, sowie Anregungen und Vorschläge zu unterbreiten. Fragen sollen [dem](#) Ortsbürgermeister nach Möglichkeit drei Tage vor der Sitzung schriftlich zugeleitet werden.

Fragen, Anregungen und Vorschläge sollen kurzgefasst sein und einschließlich ihrer Begründung die Dauer von drei Minuten nicht überschreiten.

Eine Beschlussfassung für die Beantwortung der Fragen oder über die inhaltliche Behandlung vorgetragener Anregungen und Vorschläge findet im Rahmen der Einwohnerfragestunde nicht statt.

Ich würde mich über eine zahlreiche Beteiligung der Einwohner freuen.

Bau- und Planungsausschuss

TOP-Nr.: 1 Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses Ochtendung (Ochtend/358/2022)

öffentlicher Teil

Zuständig: Fachbereich 6

Sachverhalt:

Das Feuerwehrgerätehaus Ochtendung entspricht, in Bezug auf den Gesundheitsschutz der Einsatzkräfte, derzeit nicht den geltenden Unfallverhütungsvorschriften der DGUV (Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung), Vorschrift 49 „Feuerwehren“. Danach ist es erforderlich, dass Sozialräume gemäß den rechtlichen Erfordernissen vorgehalten werden und bedarfsgerecht zur Verfügung stehen. Der Umkleidebereich muss entsprechend der Vorschrift ausreichend groß gewählt werden, damit im Einsatzfall genug Platz zur Verfügung steht. Entsprechend der geltenden DIN 14092-1 beträgt diese Fläche pro Einsatzkraft 1,2 qm. Aktuell ist in dem Gerätehaus kein separater Umkleidebereich vorhanden; vielmehr sind die Spinde mit der persönlichen Schutzausrüstung in die Fahrzeughalle entlang den Einsatzfahrzeugen integriert. Für die weiblichen Einsatzkräfte wurde ein Provisorium in Eigenleistung geschaffen, welches es aufgrund der geringen Fläche nicht erlaubt, dass sich diese dort gleichzeitig umkleiden.

Bei einem Ortstermin mit Herrn Wehrleiter Martin Wolff sowie der Wehrführung des Löschzuges Ochtendung wurde daher die Erweiterung des Sozialtraktes vorgeschlagen. Diese könnte durch einen Anbau an das bestehende Gebäude an der Nordseite des Feuerwehrgerätehauses auf einer angrenzenden Grünfläche, die sich im Eigentum der Ortsgemeinde Ochtendung befindet (Flur 13, Flur-Nr. 176/5, Teilbereich) realisiert werden. Die Fläche grenzt unmittelbar an den Schulhof der Grundschule Ochtendung.

Der Verbandsgemeinderat Maifeld hat daraufhin in seiner Sitzung am 24.06.2021 einstimmig eine Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses Ochtendung und zur Ertüchtigung der technischen Anlagen des Gebäudes im Bestand beauftragt.

Bei der gemeinsamen Sitzung des Feuerwehrausschusses, des Haupt-, Finanz- und Personalausschusses sowie des Bau- und Umweltausschusses der Verbandsgemeinde Maifeld am 30.05.2022 wurde den Gremien die Machbarkeitsstudie vorgestellt, die in Abstimmung mit der Wehrleitung der Freiwilligen Feuerwehr Maifeld und der Wehrführung des Löschzuges Ochtendung erstellt wurde. Für die Erweiterung und Ertüchtigung des Feuerwehrgerätehauses Ochtendung ist nach einer ersten Kalkulation mit Kosten in Höhe von 1.310.200,00 EUR zu rechnen. Der Verbandsgemeinderat Maifeld hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 der Machbarkeitsstudie einstimmig zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten.

Im Hinblick auf die Planungen ist zu erwähnen, dass in dem Erweiterungsbereich unter anderem ein separater Parkraum für die Feuerwehreinsatzkräfte geschaffen wird, was wiederum zu einer Entlastung der Parkflächen um - und auf dem Raiffeisenplatz führt. Ein Auszug aus den Planunterlagen der Machbarkeitsstudie ist zur Kenntnis in der Anlage beigefügt.

Über die Frage einer etwaigen Kostenbeteiligung der Ortsgemeinde Ochtendung an der Maßnahme soll zu einem späteren Zeitpunkt beraten werden.

Beschlussvorschlag:

Das Gremium nimmt die Planungen zur Kenntnis.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			stimmung	
Bau- und Planungsausschuss	07.07.2022	Ochtend/358/2022									

An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:	Ausschlussgrund

Bau- und Planungsausschuss

TOP-Nr.: 2 2. Änderung des Bebauungsplanes "Tümmelsweg / Nördlich der Bahnhofstraße" (Ochtend/356/2022/1)

öffentlicher Teil

Zuständig: Fachbereich 4

Sachverhalt:

Gemäß Beschlussfassung des Ortsgemeinderates vom 10.06.2021 und vom 28.10.2021 hat das Büro Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen, einen Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und Begründung erarbeitet.

Der Tagesordnungspunkt war bereits Gegenstand der Tagesordnung in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 19.05.2022 und wurde vertagt.

Mit Schreiben vom 21.06.2022 haben die Rechtsanwälte Dippel-Zehe & Zehe, Koblenz, für die Firma Jasto Baustoffwerke, bereits im Vorfeld der anstehenden Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan 2. Änderung "Tümmelsweg / Nördlich der Bahnhofstraße" eine Stellungnahme (siehe Anlage) eingereicht. Die Verbandsgemeindeverwaltung hatte bereits zu Verfahrensbeginn auf die von Herrn Rechtsanwalt Zehe beschriebene Problematik hingewiesen. Spätestens jetzt sollte von der Änderung der Art der baulichen Nutzung von derzeit Gewerbegebiet in Mischgebiet Abstand genommen werden.

Folglich sollte das Bebauungsplanverfahren lediglich mit der Umwandlung einer gemeindeeigenen Grünfläche (siehe Anlage Geltungsbereich) in eine Verkehrsfläche weitergeführt werden.

Das Planungsbüro Karst Ingenieure GmbH wird den Bebauungsplanentwurf 2. Änderung „Tümmelsweg / Nördlich der Bahnhofstraße“ in der Sitzung vorstellen.

Beschlussvorschlag 1:

Das Gremium beschließt die Anhörung von Frau Sarah Grajewski, Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen, als Sachverständige im Sinne des § 35 GemO.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			stimmung	
Bau- und Planungsausschuss	07.07.2022	Ochtend/356/2022/1									
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:								Ausschließungsgrund			

Beschlussvorschlag 2:

Das Gremium beschließt den in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 28.10.2021 gefassten Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Tümmelsweg / Nördlich der Bahnhofstraße gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB entsprechend der Sachverhaltsdarstellung zu ändern. Der neue Geltungsbereich ist der Anlage zu entnehmen.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-stimmung z. K.	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.				
Bau- und Planungsausschuss	07.07.2022	Ochtend/356/2022/1									
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:									Ausschließungsgrund		

Beschlussvorschlag 3:

Das Gremium beschließt, dem vom Büro Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen, vorgestellten Bebauungsplanentwurf 2. Änderung „Tümmelsweg / Nördlich der Bahnhofstraße“ einschließlich der Textfestsetzungen und Begründung zuzustimmen.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-stimmung z. K.	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.				
Bau- und Planungsausschuss	07.07.2022	Ochtend/356/2022/1									
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:									Ausschließungsgrund		

Beschlussvorschlag 4:

Das Gremium beschließt, die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchzuführen.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			stimmung	
Bau- und Planungsausschuss	07.07.2022	Ochtend/356/2022/1									
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:									Ausschließungsgrund		

Bau- und Planungsausschuss

TOP-Nr.: 3 Erschließung des Neubaugebietes "Alemannenstraße" - Vorstellung der Straßenplanung (Ochtend/371/2022)

öffentlicher Teil

Zuständig: Fachbereich 5

Sachverhalt:

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.10.2021 dem Durchführungsvertrag für die Erschließung des Baugebietes „Alemannenstraße“ zwischen der Ortsgemeinde, dem Abwasserwerk Maifeld und dem Vorhabenträger zugestimmt.

Gemäß dem o. g. Vertrag bedarf die Straßenplanung mit dem dazugehörigen Ausbauprogramm der Zustimmung durch die Ortsgemeinde.

Das Büro Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen, wurde vom Vorhabenträger zur Planung und Bauüberwachung der Erschließungsanlagen beauftragt. Ein Vertreter des Büros wird die Straßenplanung in der Sitzung vorstellen.

Das Ausbauprogramm richtet sich grundsätzlich nach den benachbarten Erschließungsanlagen. Lediglich die Art der Pflasterbauweise unterscheidet sich. Bei der Erschließung des Bereiches „Bismarckstraße“ (Vorhabenträger Herr Roos) wurde ein Verbundsteinpflaster PW-Vollverbund verwendet, im Bereich „Keltenstraße“ (Vorhabenträger Herr Röder) ein Rechteckpflaster, jeweils im Frischgrätverbund.

Die Gestaltung der Erschließungsstraßen soll wie folgt ausgeführt werden:

- | | |
|---|---------------------------------|
| a. Seitliche 2-zeilige Entwässerungsrinne; | Farbe: grau |
| b. Fahrbahn in Pflasterbauweise
(Fischgrätverbund)
PW-Vollverbund oder Rechteckpflaster | Farbe: anthrazit |
| c. Lampentyp: Rech-Kairo; | Farbe: eisenglimmer (anthrazit) |
| d. Randeinfassung mit Tief- / Rundbord; | Farbe: grau |
| e. Bepflanzung; | keine |

Die Pflasterart unter Punkt b) ist noch einzutragen.

Der Durchführungsvertrag sieht gemäß § 9 vor, dass zuerst eine Baustraße hergestellt werden soll. Der Endausbau der Straße wäre erst nach Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen der privaten Bauherrn durchzuführen. Der Vorhabenträger beabsichtigt nun, nach Abstimmung mit dem Büro Karst und der Verbandsgemeindeverwaltung, die Straße in einem Zuge fertigzustellen. Dies wird auch mittlerweile im Bereich der Verbandsgemeinde Maifeld so praktiziert.

Beschlussvorschlag 1:

Das Gremium beschließt die Anhörung von Herrn Oliver Karst, Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen, als Sachverständigen im Sinne des § 35 GemO.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-stimmung	z. K.	vertagt
			einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.					
Bau- und Planungsausschuss	07.07.2022	Ochtend/371/2022										
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:									Ausschließungsgrund			

Beschlussvorschlag 2:

Das Gremium stimmt der vorgestellten Straßenplanung zu. Die Ausführung erfolgt wie im Sachverhalt beschrieben.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-stimmung	z. K.	vertagt
			einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.					
Bau- und Planungsausschuss	07.07.2022	Ochtend/371/2022										
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:									Ausschließungsgrund			

Beschlussvorschlag 3:

Das Gremium stimmt der Änderung des Durchführungsvertrages zu. Die Erschließungsstraßen werden einschließlich des Pflasterbelages in einem Zuge hergestellt.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-stimmung	z. K.	vertagt
			einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.					
Bau- und Planungsausschuss	07.07.2022	Ochtend/371/2022										
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:									Ausschließungsgrund			

Bau- und Planungsausschuss

TOP-Nr.: 4 2. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Bahnhofstraße"
(Ochtend/366/2022)

öffentlicher Teil

Zuständig: Fachbereich 4

Sachverhalt:

Die Eigentümerin des Hausgrundstückes Bahnhofstraße 52 ist wegen der rückwärtigen Bebauung der Grundstücke Flur 5, Nrn. 92/7 und 91/6 im Bereich der Straße „Zur Römervilla“ erneut auf Herrn Ortsbürgermeister Lothar Kalter zugegangen.

Die Angelegenheit war bereits Gegenstand der Tagesordnung des Bau- und Planungsausschusses am 03.12.2020 (TOP 14) und wurde vertagt. Im Übrigen wird auf den beiliegenden Beschlussauszug nebst Anlagen verwiesen.

In wie weit eine Wohnbebauung entlang der Straße „Zur Römervilla“ mit dem landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Bahnhofstraße 50 vereinbar ist, soll auf Wunsch der Ortsgemeinde Ochtendung durch Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Bahnhofstraße“ festgestellt werden.

Beschlussvorschlag:

- Das Gremium beschließt die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Bahnhofstraße“.
- Das Gremium beschließt von der Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Bahnhofstraße“ abzusehen.

Im Falle der Zustimmung zur Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Bahnhofstraße“, soll das Büro _____, beauftragt werden, die Bebauungsplanunterlagen, insbesondere die Geltungsbereichsabgrenzung, zu erstellen. Der formelle Beschluss zur Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Bahnhofstraße“ gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB kann nach Vorlage der vorgenannten Bebauungsplanunterlagen gefasst werden.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-stimmung z. K.	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.				
Bau- und Planungsausschuss	07.07.2022	Ochtend/366/2022									

An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:	Ausschließungsgrund

Bau- und Planungsausschuss

TOP-Nr.: 5 Antrag des Sportvereins 1919 Ochtendung e.V. auf Anmietung einer Rasenfläche des Jakob-Vogt-Stadions zur Anlage eines Minispielfeldes als Bolzplatz- und zusätzliche Trainingsfläche (Ochtend/370/2022)

öffentlicher Teil

Zuständig: Fachbereich 2

Sachverhalt:

Mit dem als Anlage beiliegenden Schreiben ist der Sportverein 1919 Ochtendung e.V. mit der Bitte um Anmietung einer Fläche im Jakob-Vogt-Stadion zur Errichtung eines Minispielfeldes an die Ortsgemeinde Ochtendung herangetreten.

Bevor ein Mietvertrag erstellt und abgeschlossen werden kann, ist noch eine gewisse Vorarbeit zu leisten. Neben der Festlegung der Mietformalitäten, ist die exakte Fläche festzulegen, auszumessen und neu zu parzellieren. Entsprechend des Beschlusses des Sozial- und Kulturausschusses vom 12.05.2022 wurde mit den übrigen Vereinen, die das Stadion nutzen, Kontakt aufgenommen. Es besteht Einvernehmen, dass das Minispielfeld parallel, entlang der Zaunanlage am Löhbach platziert werden soll.

Zwischenzeitlich wurde das geplante Projekt auch durch eine Projektbeschreibung konkretisiert. Die Projektbeschreibung des Sportvereins 1919 Ochtendung e.V. sowie Beispielbilder des geplanten Minispielfeldes liegen ebenfalls als Anlage bei.

Um unnötigen Aufwand zu vermeiden, soll daher vorab ein Grundsatzbeschluss gefasst werden, dass das Gremium mit der Errichtung eines Minispielfeldes im Jakob-Vogt-Stadion grundsätzlich einverstanden ist.

Beschlussvorschlag:

Das Gremium stimmt grundsätzlich der Errichtung eines Minispielfeldes im Jakob-Vogt-Stadion durch den Sportverein 1919 Ochtendung e.V. zu.

Der Ortsbürgermeister wird beauftragt, die notwendigen Modalitäten für die Erstellung eines Mietvertrages auf den Weg zu bringen. Vor Abschluss des Mietvertrages zwischen dem Sportverein 1919 Ochtendung e.V. und der Ortsgemeinde Ochtendung, soll der Mietvertrag dem Ortsgemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			stimmung	
Bau- und Planungsausschuss	07.07.2022	Ochtend/370/2022									
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:									Ausschließungsgrund		

Bau- und Planungsausschuss

TOP-Nr.: 6.1 Bauangelegenheiten / Bauanträge
 Bauantrag zur Errichtung einer überdachten Mistplatte mit einem Güllebehälter auf dem Grundstück Gemarkung Ochtendung, Flur 34, Nr. 6 (Ochtend/364/2022)

öffentlicher Teil

Zuständig: Fachbereich 4

Sachverhalt:

Vorliegend ist über einen Bauantrag zur Errichtung einer überdachten Mistplatte mit einem Güllebehälter auf dem Grundstück Gemarkung Ochtendung, Flur 34, Nr. 6, im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden.

Das Vorhaben ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Nach Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz, handelt es sich um ein nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben im Außenbereich. Neben dem Privilegierungstatbestand dürfen dem Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung muss gesichert sein.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erteilung des Einvernehmens gemäß § 36 BauGB liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Das Gremium erteilt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Bauantrag zur Errichtung einer überdachten Mistplatte mit einem Güllebehälter auf dem Grundstück Gemarkung Ochtendung, Flur 34, Nr. 6.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-stimmung	
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			z. K.	vertagt
Bau- und Planungsausschuss	07.07.2022	Ochtend/364/2022									
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:									Ausschließungsgrund		

Bau- und Planungsausschuss

TOP-Nr.: 6.2 Bauangelegenheiten / Bauanträge

Bauvoranfrage für einen Garagenhof mit sechs Garagenplätzen auf dem Grundstück Gemarkung Ochtendung, Flur 3, Nr. 46/22 (Ochtend/365/2022)

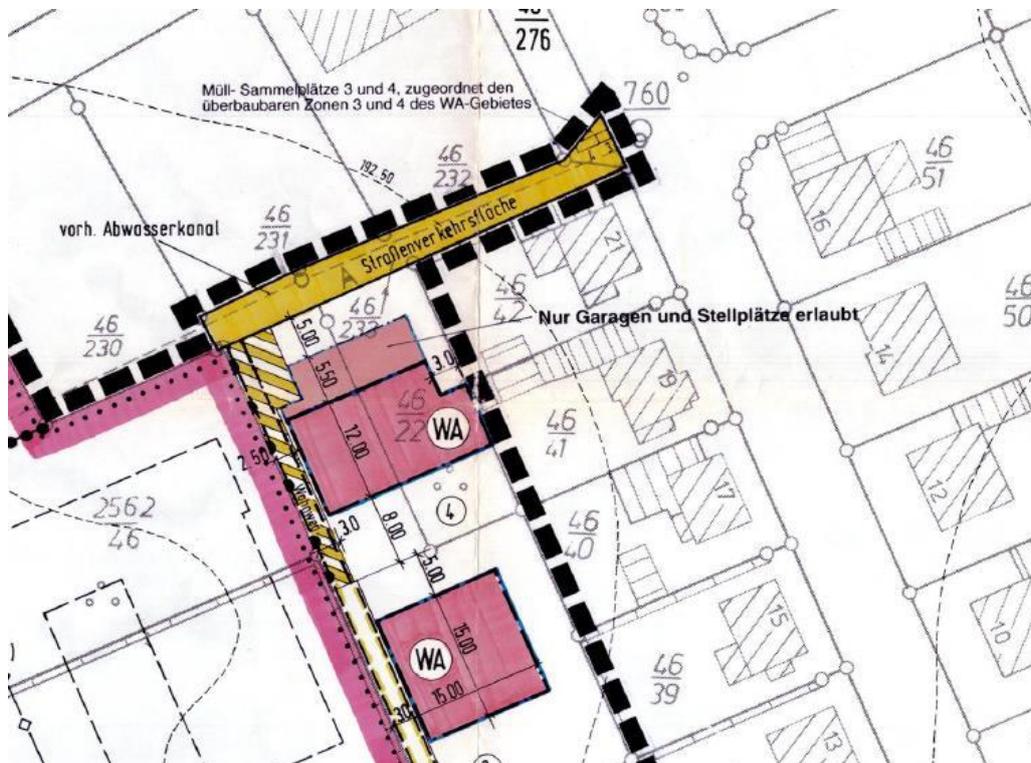
öffentlicher Teil

Zuständig: Fachbereich 4

Sachverhalt:

Vorliegend ist über eine Bauvoranfrage für einen Garagenhof mit sechs Garagenplätzen auf dem Grundstück Gemarkung Ochtendung, Flur 3, Nr. 46/22 im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Im Übrigen wird auf die beiliegenden Unterlagen verwiesen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 3. Änderung „Kaltskünde / Auf der Künde“. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind in einem Allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Der Bedarf ist nicht nachgewiesen. Darüber hinaus sind auch Garagen bzw. Stellplätze nicht außerhalb der Baugrenzen zulässig, lediglich in der hell-rosa-Fläche nördlich des Baufensters.



Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Auf den als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Flächen sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Auf der entsprechend gekennzeichneten nördlichen Teilfläche der überbaubaren Zone des Grundstücks 4 sind nur Garagen und Stellplätze zulässig.

Gewerbliche Vermietgaragen, falls beabsichtigt, sind in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht gebietsverträglich. Aufgrund der Lage und Zahl der Garagen ist mit Störungen der Wohnnutzung in der Umgebung zu rechnen.

Bei der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ handelt es sich um eine bauplanungsrechtliche Festsetzung. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und u. a. die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im vorliegenden Fall werden die Grundzüge der Planung berührt, eine Abweichung wäre städtebaulich nicht vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar.

Darüber hinaus liegt keine wegemäßige, gesicherte Erschließung vor. Bei dem gemeindeeigenen Grundstück Flur 3, Nr. 46/233 handelt es sich um einen unbefestigten Weg, der in der Vergangenheit nicht erstmalig, endgültig hergestellt wurde. Von daher wurde dieses Grundstück nicht gewidmet und stellt keine öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des Landesstraßengesetzes dar.

Beschlussvorschlag:

Das Gremium versagt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Bauvoranfrage für einen Garagenhof mit sechs Garagenplätzen auf dem Grundstück Gemarkung Ochtendung, Flur 3, Nr. 46/22.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			stimmung	
Bau- und Planungsausschuss	07.07.2022	Ochtend/365/2022									

An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:	Ausschließungsgrund

Bau- und Planungsausschuss

TOP-Nr.: 6.3 Bauangelegenheiten / Bauanträge
Bau- und Abweichungsantrag zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Gemarkung Ochtendung, Flur 3, Nr. 46/294 (Ochtend/372/2022)

öffentlicher Teil

Zuständig: Fachbereich 4

Sachverhalt:

Vorliegend ist über einen Bau- und Abweichungsantrag zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Gemarkung Ochtendung, Flur 3, Nr. 46/294 im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB zu entscheiden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne 2. und 6. Änderung „Kaltskünde / Auf der Künde“.

Gemäß Festsetzung des Bebauungsplans 2. Änderung „Kaltskünde / Auf der Künde“ sind Garagen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gemäß beiliegendem Abweichungsantrag soll ein Bereich der Garage auf dem Grundstück 46/294 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Hinsichtlich des Bereichs der Garage, der auf der dazugekauften Teilfläche des Grundstücks Nr. 60/32 geplant ist, werden die Festsetzungen des Bebauungsplan 6. Änderung „Kaltskünde / Auf der Künde“ zur überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten.

Vorliegend handelt es sich um eine bauplanungsrechtliche Festsetzung. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und u. a. die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Beschlussvorschlag:

Das Gremium erteilt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Abweichungsantrag zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück Gemarkung Ochtendung, Flur 3, Nr. 46/294.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-stimmung z. K.	vertagt
			einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.				
Bau- und Planungsausschuss	07.07.2022	Ochtend/372/2022									

An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:	Ausschließungsgrund

Bau- und Planungsausschuss

TOP-Nr.: 7 Antrag der CDU-Fraktion auf Vorstellung des Grünflächenkatasters (Ochtend/367/2022)

öffentlicher Teil

Zuständig: Fachbereich 4

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 12.06.2022 bittet die CDU-Fraktion um Vorstellung des Projekts zur Erstellung eines Grünflächenkatasters samt Inventarisierung, der Aufbauten (Bänke etc.), welches in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 31.07.2019 beschlossen wurde.

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung hat sich die Ortsgemeinde in Sachen „Grünflächenkataster“ bis jetzt über den Onlinedienst „Google-Earth“ beholfen. Dies in der Hoffnung über einen Anschluss des Bauhofs an die Serverumgebung der Verbandsgemeinde Maifeld, deren Geoinformationssystem „CAIGOS“ zur Erstellung des „Grünflächenkatasters“ nutzen zu können. Hierdurch sollten Kosten für ein eigenes Programm, welches die Ortsgemeinde für die Erstellung hätte anschaffen müssen, erspart werden.

Der Anschluss des Bauhofs an die Serverumgebung der Verbandsgemeindeverwaltung ist seit kurzem realisiert. Es besteht jetzt die Möglichkeit, das Geoinformationssystem „CAIGOS“ der Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld sowohl vom Bauhof als auch vom Rathaus aus zu nutzen.

Mit der Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld ist besprochen, nach Vorgabe der Ortsgemeinde, entsprechende Ebenen im Geoinformationssystem „CAIGOS“ anzulegen. Dies soll in Kürze geschehen. Hiernach können durch Mitarbeiter der Ortsgemeinde eigenständig Flächen bzw. Objekte (z. B. Bänke) digitalisiert werden.

Hierfür werden von der Verbandsgemeindeverwaltung entsprechende Zugriffe für die mit der Aufstellung beauftragten Mitarbeiter des Bauhofs und weitere Nutzer der Ortsgemeindeverwaltung eingerichtet.

Beschlussvorschlag:

Das Gremium nimmt Kenntnis.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			stimmung	
Bau- und Planungsausschuss	07.07.2022	Ochtend/367/2022									

An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:	Ausschließungsgrund

Bau- und Planungsausschuss

TOP-Nr.: 8 Mitteilungen und Beantwortung von evtl. schriftlichen Anfragen
(Ochtend/359/2022)

öffentlicher Teil

Folgende Mitteilungen wurden gegeben:

- Sachstand: Aufstellung eines Teilflächennutzungsplanes Windenergie

Die Verbandsgemeinde Maifeld betreibt derzeit zusammen mit der Verbandsgemeinde Weißenthurm ein Flächennutzungsplanverfahren für Windenergie. Der Beschluss für die Aufstellung des gemeinsamen Teilflächennutzungsplan „Windenergie“ wurde am 07.03.2013 durch den Verbandsgemeinderat Maifeld gefasst.

Anschließend wurde mit der Erarbeitung der Planunterlagen das Büro Sprengnetter und Partner (heute Faßbender + Weber) beauftragt. Es erfolgte zunächst eine Standortanalyse. Durch den Verbandsgemeinderat wurden entsprechende Kriterien erarbeitet (Abstandsflächen etc.), die für die Entwicklung von Windenergieanlagen zum Tragen kommen sollten. In dem Verfahren mussten weiterhin die neuen Erkenntnisse aus der Änderung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV berücksichtigt werden (Jahr 2016). Ende 2016 konnte daraufhin seitens des Planungsbüros die Unterlagen zur Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme vorgelegt werden. Nach diesem Verfahrensstand konnte für den Bereich der Verbandsgemeinde Maifeld nur Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen im Umfeld der Autobahnabfahrt Mayen in der Gemarkung Polch dargestellt werden.

Mit gemeinsamen Schreiben der Verbandsgemeinden Maifeld und Weißenthurm vom 17.05.2017 wurde die Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der unteren Landesplanungsbehörde (Kreisverwaltung Mayen-Koblenz) beantragt. Bis heute (nach über 5 Jahren!) liegt diese immer noch nicht vor.

Nach Auskunft der Kreisverwaltung steht das Verfahren nun kurz vor dem Abschluss. Zurzeit wird das Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hergestellt. Im Anschluss daran kann die Landesplanerische Stellungnahme bekannt gegeben werden. Sobald die Stellungnahme vorliegt, kann das Verfahren weiter betrieben werden. Voraussichtlich werden die vorgesehenen erneuten Änderungen des LEP IV (s. Informationen aus der vergangenen Sitzung des Ortsgemeinderates) ebenfalls Auswirkungen auf das Planwerk haben.
