

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses sowie des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Münstermaifeld

Am Donnerstag, 16.11.2023, findet um 19:00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses in Münstermaifeld eine Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses sowie des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Münstermaifeld mit folgender Tagesordnung statt:

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) Baumaßnahmen im Programm Lebendige Zentren
- 2) Finanzzwischenbericht der Stadt Münstermaifeld für das Haushaltsjahr 2023
- 3) Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Wohnmobilstellplätze"
- 4) Anfrage der Ortsgemeinde Welling bezüglich Darstellung von Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan
- 5) Bauangelegenheiten / Bauanträge
- 6) Mitteilungen und Beantwortung von evtl. schriftlichen Anfragen

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

Münstermaifeld, 8. November 2023
Stadt Münstermaifeld

CLAUDIA SCHNEIDER
Stadtbürgermeisterin

Haupt- und Finanzausschuss
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

TOP-Nr.: 1 Baumaßnahmen im Programm Lebendige Zentren (Münster/596/2023)

öffentlicher Teil

Zuständig: Fachbereich 4

Sachverhalt:

Im Rahmen des Förderprogrammes Lebendige Zentren sind verschiedene Maßnahmen durchzuführen, welche in Abstimmung mit den politischen Vertretern, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung, im Lenkungskreis vorbereitet wurden.

a) Umbau ehemaliges Feuerwehrhaus (KoFi-Pos. A 3.4.1):

In seiner letzten Sitzung hat der Stadtrat Münstermaifeld der vorgestellten Planung zum Umbau des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses zugestimmt. Inzwischen wurde bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz der Bauantrag eingereicht und bei der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) die förderrechtliche Zustimmung beantragt. Im nächsten Schritt sollen dann die Leistungsverzeichnisse erstellt werden und die Maßnahmen über die Vergabestelle der Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld ausgeschrieben werden.

Das beauftragte Architekturbüro Kistner, Mayen steht im Rahmen der Sitzung für Fragen zur Verfügung.

b) Ehemalige Gärtnerei Heinz und Sanierung Eulenturm (KoFi-Pos. A 2.5.6, A 2.6.4 und A 2.6.5):

Herr Kistner vom Architekturbüro Kistner, Mayen stellt die aktuellen Planungen vor.

c) Ausbau Petersplatz (KoFi-Pos. A 2.5.7):

Herr Karst vom Ingenieurbüro Karst, Nörtershausen stellt die aktuelle Planung vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt 2023 stehen ausreichend Mittel zur Verfügung.

Beschlussvorschlag 1 zu a):

Das Gremium beschließt die Anhörung von Herrn Kistner, Architekturbüro Kistner, Mayen, als Sachverständigen 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	
Haupt- und Finanzausschuss	16.11.2023	Münster/596/2023									
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	16.11.2023	Münster/596/2023									
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:									Ausschließungsgrund		

Beschlussvorschlag 2 zu a):

Das Gremium stimmt der Vorgehensweise wie im Sachverhalt beschrieben zu, gleichzeitig wird Frau Stadtbürgermeisterin Claudia Schneider ermächtigt, nach erfolgter Submission die Aufträge an die mindestbietenden Firmen zu vergeben.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			stimmung	
Haupt- und Finanzausschuss	16.11.2023	Münster/596/2023									
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	16.11.2023	Münster/596/2023									
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:									Ausschließungsgrund		

Beschlussvorschlag 1 zu b):

Das Gremium beschließt die Anhörung von Herrn Kistner, Architekturbüro Kistner, Mayen, als Sachverständigen 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	
Haupt- und Finanzausschuss	16.11.2023	Münster/596/2023									
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	16.11.2023	Münster/596/2023									
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:									Ausschließungsgrund		

Beschlussvorschlag 2 zu b):

Das Gremium stimmt den vorgestellten Planungen zu. Die Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld wird gebeten, die Arbeiten nach erfolgter förderrechtlicher Anerkennung über ihre Vergabestelle auszuschreiben, gleichzeitig wird Frau Stadtbürgermeisterin Claudia Schneider ermächtigt, nach erfolgter Submission die Aufträge an die mindestbietenden Firmen zu vergeben.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			stimmung	
Haupt- und Finanzausschuss	16.11.2023	Münster/596/2023									
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	16.11.2023	Münster/596/2023									
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:									Ausschließungsgrund		

Beschlussvorschlag 1 zu c):

Das Gremium beschließt die Anhörung von Herrn Karst, Ingenieurbüro Karst, Nörtershausen, als Sachverständigen 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	
Haupt- und Finanzausschuss	16.11.2023	Münster/596/2023									
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	16.11.2023	Münster/596/2023									
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:									Ausschließungsgrund		

Beschlussvorschlag 2 zu c):

Das Gremium stimmt der vorgestellten Planung zu. Die Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld wird gebeten, die Arbeiten nach erfolgter förderrechtlicher Anerkennung über ihre Vergabestelle auszuschreiben, gleichzeitig wird Frau Stadtbürgermeisterin Claudia Schneider ermächtigt, nach erfolgter Submission die Aufträge an die mindestbietenden Firmen zu vergeben.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			stimmung	
Haupt- und Finanzausschuss	16.11.2023	Münster/596/2023									
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	16.11.2023	Münster/596/2023									
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:									Ausschließungsgrund		

Haupt- und Finanzausschuss Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

TOP-Nr.: 2 Finanzzwischenbericht der Stadt Münstermaifeld für das Haushaltsjahr 2023
(Münster/580/2023)

öffentlicher Teil

Zuständig: Fachbereich 2

Sachverhalt:

Nach § 21 der Gemeindehaushaltsverordnung ist der Stadtrat mindestens halbjährlich über den Stand des Haushaltsvollzugs, hinsichtlich der Erreichung der Finanz- und Leistungsziele, zu unterrichten. Daher liegt als Anlage der Finanzzwischenbericht der Stadt Münstermaifeld für das Haushaltsjahr 2023 zum Stand 13.10.2023 bei.

Beschlussvorschlag:

Das Gremium nimmt Kenntnis.

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.					
Haupt- und Finanzausschuss	16.11.2023	Münster/580/2023										
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	16.11.2023	Münster/580/2023										
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:									Ausschließungsgrund			

Haupt- und Finanzausschuss
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

TOP-Nr.: 3 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Wohnmobilstellplätze"
(Münster/552/2023/2)

öffentlicher Teil

Zuständig: Fachbereich 4

Sachverhalt:

Gemäß beiliegendem Schreiben vom 06.06.2023 beantragt der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Mörz, Flur 4, Nr. 91 die Aufstellung eines Bebauungsplans zwecks Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für die Einrichtung von Wohnmobilstellplätzen. Im Übrigen wird auf den Antrag verwiesen.

Das oben genannte Grundstück ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen und im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maifeld teils als Mischbaufläche und teils als Fläche für Acker- und Grünlandnutzung ausgewiesen.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, ist Bauleitplanung erforderlich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche daher in eine Sonderbaufläche „Wohnmobilstellplätze“ zu ändern. Dies fällt in den Aufgabenbereich der Verbandsgemeinde. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist bei der Verbandsgemeinde zu beantragen. Neben der Änderung des Flächennutzungsplans ist parallel dazu ein Bebauungsplan durch die Stadt Münstermaifeld aufzustellen.

Der Bebauungsplanentwurf wird in den kommenden Sitzungen der städtischen Gremien vorgestellt.

Der Sachverhalt wurde in der Sitzung des Stadtrates am 13.07.2023 vertagt.

Zwischenzeitlich wurde eine Anpassung des Geltungsbereichs vorgenommen und die zu überplanende Fläche von ca. 2 ha auf ca. 1,6 ha verkleinert (siehe Anlage).

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten werden vom Vorhabenträger gemäß Antragsschreiben vom 06.06.2023 übernommen.

Beschlussvorschlag 1:

Das Gremium stimmt dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans „Wohnmobilstellplätze“ zu und beschließt hierzu einen für den beiliegend abgegrenzten Geltungsbereich den Bebauungsplan „Wohnmobilstellplätze“ gemäß § 2 Abs. 1 aufzustellen.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			stimmung	
Haupt- und Finanzausschuss	16.11.2023	Münster/552/2023/2									
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss											
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:									Ausschließungsgrund		

Beschlussvorschlag 2:

Das Gremium beschließt, die Verfahrensschritte der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchzuführen. Die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach dem Baugesetzbuch werden gemäß § 4b BauGB auf den Vorhabenträger übertragen.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			stimmung	
Haupt- und Finanzausschuss	16.11.2023	Münster/552/2023/2									
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss											
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:									Ausschließungsgrund		

Beschlussvorschlag 3:

Das Gremium beschließt, die Änderung des Flächennutzungsplans in eine Sonderbaufläche „Wohnmobilstellplätze“ bei der Verbandsgemeinde Maifeld zu beantragen.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			stimmung	
Haupt- und Finanzausschuss	16.11.2023	Münster/52/2023/2									
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss											
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:									Ausschließungsgrund		

Haupt- und Finanzausschuss Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

TOP-Nr.: 4 Anfrage der Ortsgemeinde Welling bezüglich Darstellung von Wohnbaufläche
im Flächennutzungsplan (Münster/595/2023)

öffentlicher Teil

Zuständig: Fachbereich 4

Sachverhalt:

Die Ortsgemeinde Welling ist an die Verwaltung herangetreten, da sie sich wohnbaulich weiterentwickeln möchte, jedoch vor einigen planungsrechtlichen Hürden steht, was die Entwicklung des geplanten Baugebiets betrifft.

Hintergrund der Anfrage ist das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, in welchem der Klage eines Umweltverbandes gegen einen Bebauungsplan nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) stattgegeben und der betroffene Bebauungsplan für unwirksam erklärt wurde. Gemäß Urteil des Gerichtes widerspricht der § 13b BauGB der europäischen Gesetzgebung und ist damit rechtswidrig.

Dies hat zur Folge, dass § 13b BauGB wegen Vorrang des Unionsrechts nicht angewendet werden darf. Eingeleitete und noch nicht abgeschlossene Bebauungsplanverfahren sind nach Möglichkeit auf eine andere Rechtsgrundlage umzustellen.

Die Ortsgemeinde Welling hatte ursprünglich geplant, das Baugebiet auf der Grundlage des § 13b BauGB zu entwickeln. Hierzu hat der Ortsgemeinderat Welling in seiner Sitzung am 15.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Bienacker“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Aufgrund des vorliegenden Urteils ist eine Verwirklichung des Baugebiets nach § 13b BauGB nicht mehr möglich.

Die Verfahrenserleichterungen, die eine Entwicklung des Baugebiets nach § 13b BauGB mit sich gebracht haben, u. a., dass von den Vorgaben des Flächennutzungsplans abgewichen werden konnte und dieser lediglich im Nachgang redaktionell angepasst werden musste, sind weggefallen, sodass der Bebauungsplan zwingend aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB). Dies bedeutet, dass entsprechende Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan vorhanden sein müssen.

Im Fall der Ortsgemeinde Welling scheitert dies derzeit an dieser Voraussetzung.

Für die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist ein bestimmter Schwellenwert zu beachten (Ziel der Raumordnung). Der Schwellenwert ergibt sich aus dem ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen abzüglich des vorhandenen Flächenpotenzials im Verbandsgemeindegebiet (Innen – und Außenpotenzial) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

In der Verbandsgemeinde Maifeld ist der oben beschriebene Schwellenwert bereits erreicht. Dementsprechend ist die Ausweisung von solchen Flächen nur noch im Rahmen eines Flächentausches möglich; d. h. eine vorhandene Wohnbaufläche wird gegen eine andere, noch nicht entwickelte Wohnbaufläche, getauscht.

Für die Verwirklichung des Baugebiets besteht für die Ortsgemeinde Welling daher lediglich die Möglichkeit, von einer anderen Gemeinde in der Verbandsgemeinde Maifeld, die über ausreichend Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan verfügt, im Rahmen des o. g. Flächentausches die benötigten Flächen zu übernehmen.

Die Ortsgemeinde Welling fragt daher an, ob seitens der Stadt Münstermaifeld Bereitschaft besteht, entsprechende Flächen im Rahmen eines Flächentausches abzugeben.

Für die Entwicklung des Baugebiets „Im Bienacker“ werden etwa 4 ha Wohnbaufläche benötigt.

Die Stadt Münstermaifeld ist die Gemeinde auf dem Maifeld, bei der mit großem Abstand die meiste Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Für den Bereich der Stadt Münstermaifeld sind derzeit ca. 33 ha Wohnbaufläche vorhanden.

In der 37. Änderung des Flächennutzungsplans werden davon bereits rund 10 ha im nördlichen Bereich auf die Fläche neben den alten Sportplatz verlegt, um dort mittel- bzw. langfristig neue Wohngebiete zu entwickeln. Demnach verfügt die Stadt Münstermaifeld nach Abschluss dieses Änderungsverfahrens noch über ca. 23 ha Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan.

Die Stadt Münstermaifeld hat im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans für die Entwicklung des Wohnbaugebietes "Am Hohlen Graben" bereits ca. 1,5 ha Wohnbaufläche an die Ortsgemeinde Welling abgegeben. Dieses Wohngebiet ist noch nicht vollständig bebaut. Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Hohlen Graben“, für die im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans Wohnbauflächen abgegeben wurden, befindet sich derzeit noch im Bauleitplanverfahren.

Die Problematik mit fehlenden Wohnbauflächen besteht neben der Ortsgemeinde Welling auch in anderen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Maifeld. Es ist damit zu rechnen, dass weitere Ortsgemeinden mit ähnlichen Anfragen auf die Stadt Münstermaifeld zukommen werden.

Beschlussvorschlag:

- Das Gremium beschließt, die benötigte Wohnbaufläche für die Verwirklichung des Baugebiets „Im Bienacker“ im Rahmen eines Flächentausches an die Ortsgemeinde Welling abzugeben.
- Das Gremium beschließt, keine Wohnbaufläche für die Verwirklichung des Baugebiets „Im Bienacker“ im Rahmen eines Flächentausches an die Ortsgemeinde Welling abzugeben.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab-	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			stimmung	
Haupt- und Finanzausschuss	16.11.2023	Münster/595/2023									
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	16.11.2023	Münster/595/2023									
An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:									Ausschließungsgrund		

Haupt- und Finanzausschuss Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

TOP-Nr.: 5.1 Bauangelegenheiten / Bauanträge
Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Bauvoranfrage bezüglich Umnutzung eines Stallgebäudes zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Gemarkung Münstermaifeld, Flur 6, Nr. 172/44 (Münster/578/2023/1)

öffentlicher Teil

Zuständig: Fachbereich 4

Sachverhalt:

Vorliegend ist über eine Bauvoranfrage bezüglich Umnutzung eines Stallgebäudes zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Gemarkung Münstermaifeld, Flur 6, Nr. 172/44 im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden.

Das geplante Vorhaben ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Der Stadtrat hat den vorgenannten Sachverhalt in seiner Sitzung am 28.09.2023 vertagt, mit der Bitte zu klären, ob im Umfeld bereits vergleichbare Bebauung vorhanden und ob eine Nutzung als Ferienwohnung geplant ist.

In der näheren Umgebung sind zwar ähnliche Gebäude in Form von (ehemaligen) Ställen vorhanden, eine Nutzung für Wohnzwecke liegt allerdings nicht vor.

Auf Nachfrage bei der Antragstellerin teilte diese mit, dass keine Nutzung als Ferienwohnung angedacht ist.

Nach Rücksprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz und erneuter Prüfung des Sachverhaltes hätte das Vorhaben eine negative Vorbildwirkung. Um einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung, nämlich dem Bauen von Wohnhäusern in zweiter Reihe im Gartenbereich, entgegenzuwirken und die Schaffung eines Präzedenzfalls zu vermeiden, sollte aus Sicht der Verwaltung das Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt werden.

Zwischenzeitlich wurde die Bauvoranfrage von der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz mit Bescheid vom 25.10.2023 abgelehnt, sodass keine Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen notwendig ist. Der Bescheid ist zur Kenntnis als Anlage beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Das Gremium nimmt Kenntnis.

Etwaige Anträge:

Abweichender Beschluss:

Gremium	Sitzungs-termin	Vorl.-Nr.	Abstimmungsergebnis					w. BV	abw. Beschluss	ohne Ab- stimmung	vertagt
			einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			z. K.	
Haupt- und Finanzausschuss	16.11.2023	Münster/5 78/2023/1									
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	16.11.2023	Münster/5 78/2023/1									

An der Beratung und Beschlussfassung nahm nicht teil:	Ausschlussgrund

