

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung

des Bau- und Liegenschaftsausschuss

der Ortsgemeinde Walsdorf

Sitzungstermin: 10.02.2022
Sitzungsbeginn: 17:15 Uhr
Sitzungsende: 18:00 Uhr
Ort, Raum: Walsdorf, Treffpunkt Gemeindehaus Zilsdorf

ANWESENHEIT:

Vorsitz

Herr Horst Well	Ortsbürgermeister
-----------------	-------------------

Mitglieder

Herr Stefan Linnertz	
Herr Hermann-Josef Meyers	Vertretung für Herrn Marco Petry
Frau Renate Schäfer	
Herr Tobias Trauden	
Herr Werner Well	

Verwaltung

Herr Andreas Bell	Schriftführer	FB 2 Bauen und Umwelt
Herr Dirk Thiex		FB 2 Bauen und Umwelt

Fehlende Personen:

Mitglieder

Herr Marco Petry	entschuldigt
------------------	--------------

Die Mitglieder des Bau- und Liegenschaftsausschusses Walsdorf waren durch Einladung vom 02.02.2022 auf Donnerstag, den 10.02.2022 unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen. Zeit und Ort der Sitzung sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekannt gemacht. Gegen die ordnungsgemäße Einberufung wurden keine Einwendungen erhoben. Der Bau- und Liegenschaftsausschusses Walsdorf ist beschlussfähig.

Zur Tagesordnung wurden folgende Einwendungen erhoben bzw. Ergänzungen, Änderungen und Dringlichkeitsanträge eingebracht:

Vor Eintritt in die Tagesordnung wird der Punkt **„2. Änderung der Satzung über die Festsetzung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Abgrenzungs- und Abrundungssatzung) – Empfehlungsbeschluss Auftragsvergabe Planungsbüro“** aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 5

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Besichtigung Arbeitsfortschritt Vorbau Gemeindehaus Zilsdorf
2. Hochwasserschutzmaßnahmen - Besichtigung und Beratung neuralgischer Stellen
3. Besichtigung und Beratung Bolzplatz am Spielplatz Walsdorf
4. Niederschrift der letzten Sitzung
5. Bebauungsplan "Ober Michelpesch"
6. 2. Änderung der Satzung über die Festsetzung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Abgrenzungs- und Abrundungssatzung) - Auftragsvergabe
7. Informationen / Verschiedenes

Nichtöffentliche Sitzung

8. Niederschriften der letzten Sitzung
9. Informationen / Verschiedenes

Protokoll:

TOP 1: Besichtigung Arbeitsfortschritt Vorbau Gemeindehaus Zilsdorf

Sachverhalt:

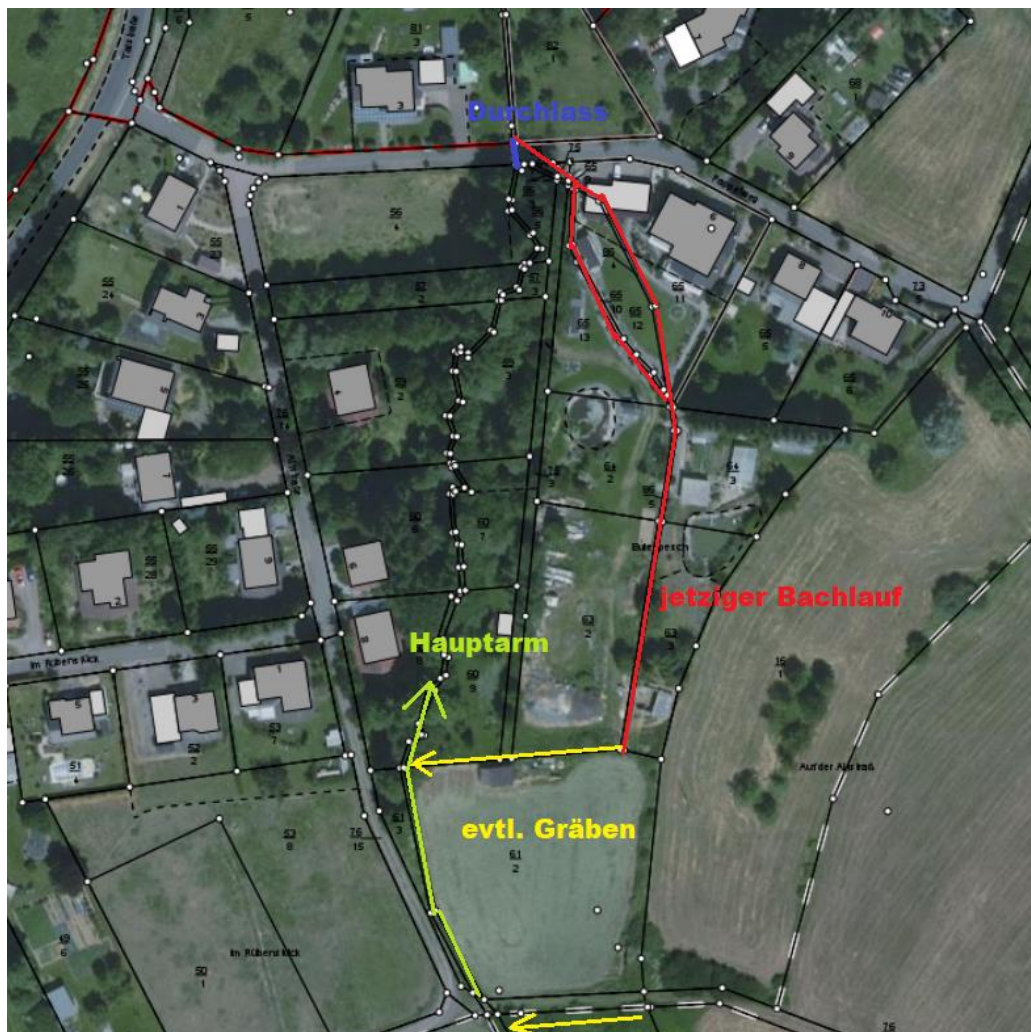
Zu Beginn der Begehung konnte sich jeder von den Fortschritten des Bauvorhabens am Gemeindehaus informieren. Die Fenster sind eingebaut, der Durchbruch ist bereits erfolgt, derzeit wird am Windfang gearbeitet.

TOP 2: Hochwasserschutzmaßnahmen - Besichtigung und Beratung neuralgischer Stellen

Sachverhalt:

Besichtigung in Zilsdorf/Pappelweg 6 - hier die Bachunterführung-Verrohrung des Dorfbaches.

- Bemängelt und gefordert werden größere Durchlässe der Anwohner vom Pappelweg 3, Familie S. und der Hausnummer 6.
- Die Anwohnerin des Pappelweg 6 bittet die Gemeinde zudem eine Möglichkeit zu prüfen, das Wasser aus einem Nebenarm des Baches, der durch ihr Grundstück führt, bereits zu Beginn des Grundstückes in den Hauptarm des Baches zu leiten.



Der Bauausschuss lässt diese Forderungen durch die VG prüfen, bzw. bittet die VG um eine Machbarkeitsprüfung sowie eine Kostenanalyse.

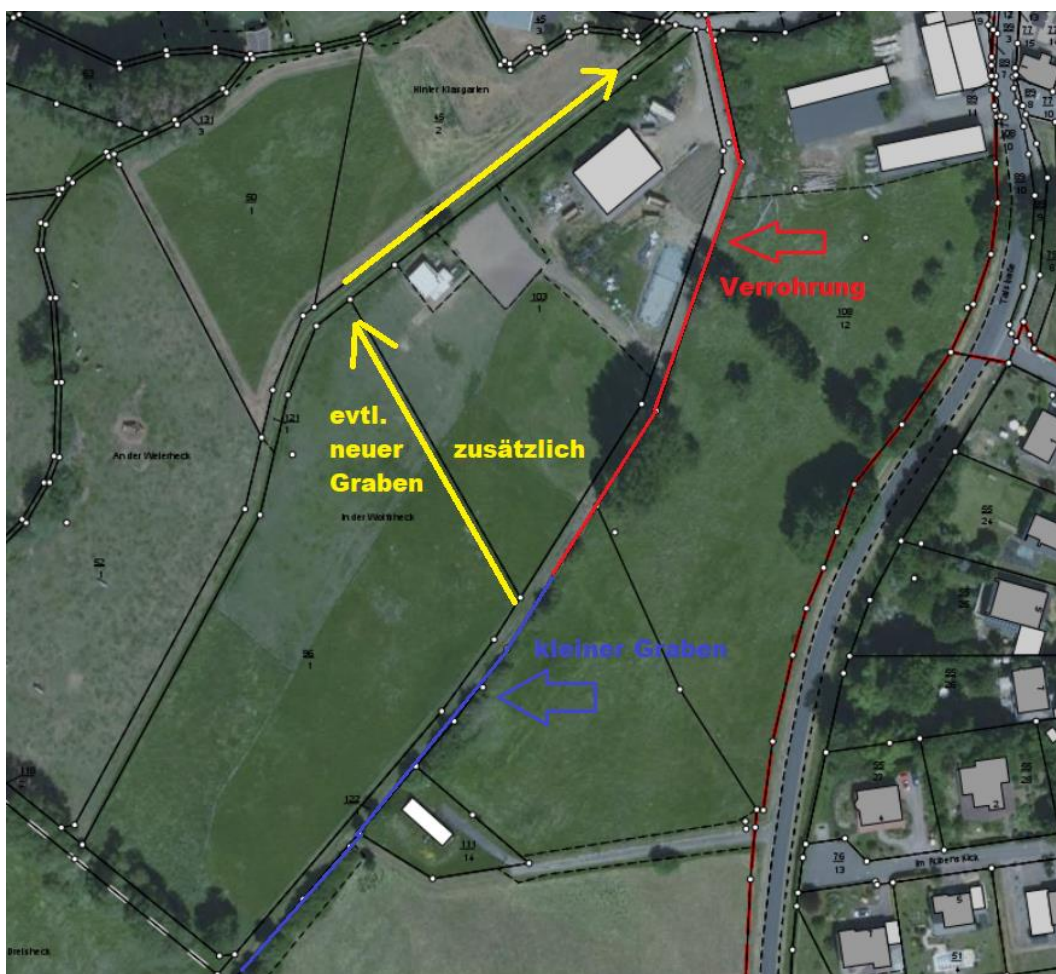
Besichtigung des Bachdurchlasses an der B421

Hier wird der mit Sand und Geröll zu gespülte Kanal bemängelt. Der LBM muss hier umgehend tätig werden.

50 m nach dem Durchlass soll durch geeignete Maßnahmen der Durchfluss des Wassers am nächsten Durchlass verbessert werden. (Rohr anschrägen, Wasserlauf optimieren)

Im Bereich der Landwirtschaftlichen Anwesen (siehe Karte) kommt es immer wieder bei Starkregen zu Überschwemmungen der Flächen. Die Verrohrung eines Grabens ist unterdimensioniert. Hier muss noch eine Lösung gefunden werden. Evtl. kann ein neuer, zusätzlicher Graben geschaffen werden.

Prüfung auf Machbarkeit bitte seitens der VG mit dem Ortsvorsteher/Bürgermeister absprechen.



Ortsbesichtigung Walsdorf: Ringstraße Bachunterführung Felsbach

Hier wird seitens der Anwohner der Ringstr. 29, der zu kleine Durchlauf bei Starkregen bemängelt. Ist der Durchlass mit zu hohen Wassermengen überfordert, kommt es:

- 1.) zum Überlauf und Rücklauf über die Ringstr. in das Anwesen der Familie. (Dabei entstand beim letzten Hochwasser ein Sachschaden in Höhe von 180.000 € laut Hr. Willars)
- 2.) zum Rückstau und dadurch nicht mehr zum Abfließen des Oberflächenwassers des Grundstückes der in 1 genannten Anwohner. (die ansässige Familie hatte zum Zeitpunkt des Baus ihres Hauses die Genehmigung erhalten, das Oberflächenwasser in das Bachbett einzuleiten, da es damals nicht möglich war, dieses in das vorhandene Kanalsystem der Ringstraße anzuschließen. Problematik laut der Anwohner, der vorhandene Höhenunterschied.

Der Ausschuss beauftragt bei der VG diesen Umstand zu 2. zu prüfen und festzustellen, ob dies tatsächlich so ist.

Zu Punkt 1. beauftragt der Ausschuss die VG die Machbarkeit eines größeren Durchlasses zu prüfen unter Berücksichtigung aller damit verbundenen Kosten. Der Ausschuss bittet die VG ebenso Fördermaßnahmen zu dieser evtl. größeren Baumaßnahme im Vorfeld zu prüfen.

Beide Punkte sollen seitens der VG in die Tat umgesetzt werden, um hierzu im Gemeinderat eine entsprechende Entscheidung zu treffen.

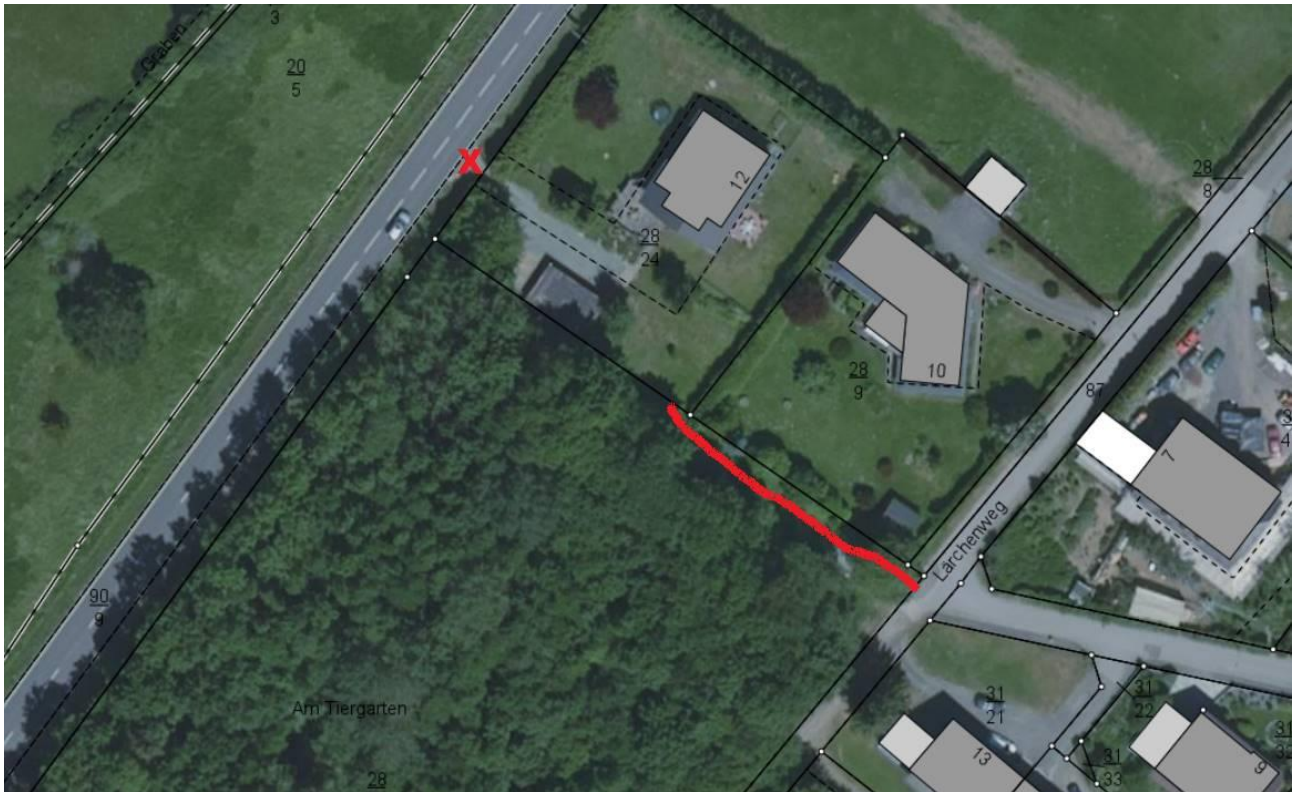
Grundstück Lärchenweg 12

Die Anwohner dieses Grundstückes bitten um Überprüfung, ob es möglich ist die Zufahrt des Grundstückes wirklich über den Lärchenweg zu gewährleisten. Hintergrund ist der Umstand, dass das Grundstück immer wieder bei Starkregen aufgrund des zu geringen Durchmessers des Kanalrohres an der L27 entlang, überflutet wird. Dies hat in der Vergangenheit immer wieder zu Feuerwehreinsätzen und Beschädigungen am Haus geführt. Zusätzlich wird die gefährliche Ein- und Ausfahrt an der L27 bemängelt. Abhilfe schafft nur eine Beseitigung des Übergangs mit der Verrohrung. Damit verbunden ist ein neuer Zugang zum Grundstück über den Lärchenweg. Dessen Adresse wohl vor langer Zeit auch einmal für das Grundstück vergeben wurde.

Der Ausschuss ist zusammen mit Hr. Thiex der Meinung, dass hier seitens der Gemeinde schnell geholfen werden sollte.

Der Ausschuss schlägt dem Gemeinderat vor, den Anwohnern ein ca. 3-4m breites Grundstück zu verkaufen, welches von der Parzelle zum Lärchenweg führt. Somit wäre auch eine offizielle Angliederung des Grundstückes an den Lärchenweg geschaffen.

Der Vorsitzende wird den Vorschlag im Vorfeld mit den Anwohnern besprechen und informieren. Die VG wird beauftragt die Machbarkeit zu prüfen und mitzuteilen.



Grundstück Weidenweg 2 und 3

Der Anwohner im Weidenweg 3 bemängelt seit Jahren die nicht ausreichende Oberflächenwasserableitung des Weidenweg zu seinem Grundstück.

Der Rat hatte in seiner vergangenen Sitzung beschlossen, hier Abhilfe zu schaffen, indem ein Bordstein zur Grundstücksgrenze hin (der beiden Anwesen) zu der Rinne eingebaut wird.

Der Ausschuss hat sich vor Ort von der Notwendigkeit der Arbeiten überzeugt. Der Vorsitzende beauftragt hierzu ein Unternehmen, welches die erforderlichen Arbeiten durchführt.

TOP 3: Besichtigung und Beratung Bolzplatz am Spielplatz Walsdorf

Sachverhalt:

Bei der Besichtigung des Bolzplatzes wird die Notwendigkeit der Instandsetzung mit dem bloßen Auge sichtbar. Thomas Schmidt, gelernter Greenkeeper und Ratsmitglied, soll mit der Machbarkeit und einer Kostenschätzung der Erneuerung des Bolzplatzbodens beauftragt werden.

TOP 4: Niederschrift der letzten Sitzung

Sachverhalt:

Es liegen keine Einwände vor.

TOP 5: Bebauungsplan "Ober Michelpesch"
Vorlage: 2-3164/22/38-073

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 10.12.2021 hat der Ortsgemeinderat Walsdorf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Ober Michelpesch“ beschlossen. Das Verfahren soll nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

Nach intensiver Prüfung durch die Verwaltung ist ein Verfahren nach § 13 b BauGB jedoch nicht umsetzbar, da die ausgewiesene Fläche hinsichtlich der zulässigen Grundfläche des § 13 b BauGB von 10.000 m² deutlich überschritten wird. Demnach kommt hier nur das zweistufige Regelverfahren nach § 30 BauGB in Betracht, sofern die Größe der Fläche so beibehalten werden soll.

Da das neue Baugebiet unmittelbar westlich an den Sportplatz sowie südlich an die Lavagrube der Fa. Stolz angrenzt, ist es unabdingbar eine Umweltprüfung durchzuführen. Weiter noch ist ein Schallschutz-, bzw. Lärmgutachten von Nöten. Der Bebauungsplan „In der Käf“ (Rechtskraft 2004) wurde seinerzeit ebenfalls im Regelverfahren aufgestellt. Auch dieses Gebiet wurde einer Umweltprüfung und Lärmgutachten unterzogen. Entsprechende Honoraranfragen wurden seitens der Verwaltung angefordert, liegen aber zum heutigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Die Verwaltung hat in der Zwischenzeit Honorarangebote für Aufstellung des Bebauungsplanes eingeholt. Die Zusammenstellung ist aus der beigefügten Anlage ersichtlich.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die eingereichten Honorarangebote zur Kenntnis und empfiehlt dem Ortsgemeinderat Walsdorf den Planungsauftrag für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ober Michelpesch“ an Bieter 1 zum Angebotspreis von 29.724,86 € zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 5

TOP 6: 2. Änderung der Satzung über die Festsetzung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Abgrenzungs- und Abrundungssatzung) - Auftragsvergabe
Vorlage: 2-3177/22/38-074

Sachverhalt:

Der Ortsgemeinderat Walsdorf hat in seiner Sitzung am 10.12.2021 öffentlich beschlossen, die 2. Änderung der Abrundungssatzung durchzuführen, damit die Errichtung einer eigenen Bauhofhalle verwirklicht werden kann.

Für die entsprechende Änderung der Abrundungssatzung sind nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen zu verwirklichen. Entsprechende Möglichkeiten wurden bereits seitens der UNB dargelegt und in der Sitzung vom 10.12.2021 vorgestellt.

Die Verwaltung hat nach Beschlussfassung des Ortsgemeinderates aus 12/2021 entsprechende Honorarangebote angefordert, die sich wie folgt zusammensetzen:

Leistungen Bieter 1:

Planungsleistungen analog HOAI	1.950,00 €
- Erarbeitung d. Satzung gem. § 34	
- Erstellung Fachbeitrag Naturschutz	
- <i>Nicht absehbare bes. Leistungen 105,00 €/Std. (netto)</i>	
19 % MwSt.	370,50 €

Gesamtsumme:	2.320,50 €
---------------------	-------------------

Leistungen Bieter 2:

- Anfertigen einer Planzeichnung	
- Erarbeiten einzelner textlichen Festsetzungen, Begründung und Offenlegung	
- Vereinfachte Darstellung u. Bewertung Bestand, Bilanzierung d. Eingriffe u. Zuordnung entspr. Kompensationsflächen	
- Einschätzung und Auswirkungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, Landespflegerische Bewertung	
- Würdigung der eingehenden Stellungnahmen	
- Anfertigung eines Satzungs exemplars	4.760,00 €
- Sitzungs- oder Besprechungszeiten (4h)	280,00 €
Artenschutzrechtliche Einschätzung (pauschal)	850,00 €
5 % Nebenkosten	252,00 €
19 % MwSt.	957,60 €

Gesamtsumme:	7.099,60 €
---------------------	-------------------

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die eingereichten Honorarangebote zur Kenntnis und empfiehlt dem Ortsgemeinderat Walsdorf, den Auftrag für die 2. Änderung der Abrundungssatzung an Bieter 2 zum Angebotspreis von 7.099,60 zu vergeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Entsprechende Mittel sind im Haushalt 2022 eingeplant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 5

Sachverhalt:

- Der Ortsbürgermeister fasst die vorhergegangenen Ortstermine zusammen.
- Weiter soll ein Experte zusammen mit Dirk Thiex (Verwaltung, FB 2 Bauen und Umwelt) die einzelnen Punkte hinsichtlich der Durchlässe bewerten.

Für die Richtigkeit:

gez. Horst Well

.....
Horst Well
(Vorsitzender)

gez. Andreas Bell

.....
Andreas Bell
(Protokollführer)

Honoraranfrage Bebauungsplan "Ober Michelpesch", Walsdorf

Leistungen	Bieter 1	Bieter 2	Bieter 3	
Vorentwurf frühzeitige Beteiligung	8.690,16	12.684,77	10.021,65	
Entwurf zur öffentlichen Auslegung	4.345,08	6.342,38	5.010,83	
Plan zur Beschlussfassung	1.448,36	2.114,13	1.670,28	
Abwägung	inkl.	inkl.	1.200,00	pausch.
Zusammenfassende Erklärung	---	---	300,00	
Umweltprüfung	1.500,00	zusätzl. durch Fachbüro	4.473,20	inkl. 6% NK
Fachbeitrag Naturschutz	7.305,80	zusätzl. durch Fachbüro	in Umweltpr. enthalten	
Artenschutzrechtl. Prüfung	500,00	zusätzl. durch Fachbüro	1.908,00	inkl. 6% NK
Sitzungen	3 inkl.	6 inkl.	3 inkl.	
Zwischensumme	23.789,40	21.141,28	22.960,96	
			ohne Umwelt u. Naturschutz	
Nebenkosten	5,00	5,00	bereits berechnet	
Nebenkosten berechnet	1.189,47	1.057,06	bereits berechnet	
Nettosumme	24.978,87	22.198,34	22.960,96	
19 % MwSt.	4.745,99	4.217,69		
			inkl. MwSt., Umwelt u. Naturschutz	
Bruttosumme	29.724,86	26.416,03	30.554,60	