

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses
der Verbandsgemeinde Gerolstein

Sitzungstermin: 26.04.2023
Sitzungsbeginn: 18:01 Uhr
Sitzungsende: 20:38 Uhr
Ort, Raum: in Jünkerath, im Sitzungssaal Feuerwehrgerätehaus

ANWESENHEIT:

Vorsitz

Herr Hans Peter Böffgen Bürgermeister

Beigeordnete

Frau Josefine Engeln Beigeordnete

Herr Ewald Hansen Beigeordneter

Herr Klaus-Dieter Peters Beigeordneter

Mitglieder

Herr Josef Ballmann

Herr Paul Matthias Becker

Herr Dieter Bernardy

Herr Nils Böffgen

Herr Erhard Bohn Vertretung für Herrn
Uwe Schneider

Herr Florian Ehlen Vertretung für Herrn
Christoph Zahnd

Herr Hendrik Eltze

Herr Andreas Hoffmann

Herr Martin Kleppe

Herr Günter Klinkhammer

Frau Stefanie Kugel

Herr Helmut Michels

Herr Alois Reinarz Vertretung für Herrn
Wolfgang Bauer
bis 20:10 Uhr, TOP 10

Herr Martin Schulz

Herr Gottfried Wawers

Herr Dirk Weicker

Verwaltung

Herr Udo Junk FB 2 Bauen und Umwelt

Herr Oliver Schwarz FBL Bauen und Umwelt

Herr Edgar Steffes Stellv. FBL Bauen und Umwelt,
SGL Hoch- und Tiefbau /
Gebäudemanagement

Fehlende Personen:

Beigeordnete

Herr Bernhard Jüngling	Erster Beigeordneter	entschuldigt
------------------------	----------------------	--------------

Mitglieder

Herr Wolfgang Bauer		entschuldigt
---------------------	--	--------------

Herr Uwe Schneider		entschuldigt
--------------------	--	--------------

Herr Klaus Sohns		entschuldigt
------------------	--	--------------

Herr Marco Weber		entschuldigt
------------------	--	--------------

Herr Christoph Zahnd		entschuldigt
----------------------	--	--------------

Die Mitglieder des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Verbandsgemeinde Gerolstein waren durch Einladung vom 14.04.2023 auf Mittwoch, 26.04.2023 unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen. Zeit und Ort der Sitzung sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekannt gemacht.

Vor der Sitzung fand ein Vor-Ort-Termin am Kronenburger See statt. Bei diesem wurden die Mitglieder des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses über die dort notwendigen und geplanten Maßnahmen informiert. In der Sitzung erfolgt eine weitergehende Information unter dem Tagesordnungspunkt „Beseitigung Hochwasserschäden und Sedimentenentfernung im Vorstau des Kronenburger Sees“.

Gegen die ordnungsgemäße Einberufung werden keine Einwendungen erhoben. Der Ausschuss ist beschlussfähig. Zur Tagesordnung wurden keine Einwendungen erhoben bzw. Ergänzungen, Änderungen und Dringlichkeitsanträge eingebracht.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Niederschrift der letzten Sitzung
2. Kronenburger See – Beseitigung Hochwasserschäden und Sedimententfernung im Vorstau des Kronenburger Sees
3. Freiflächen-Photovoltaikanlagen – Definition von Begriffen des Kriterienkataloges
4. Antrag der Ortsgemeinde Feusdorf auf Teilfortschreibung wegen Freiflächen - Photovoltaikanlagen
5. Flächennutzungsplanung Teilfortschreibung Baugebiete – Information über Stand des Verfahrens
6. Teilfortschreibung Flächennutzungsplanung - "Römerstraße" Gerolstein-Oos
7. Teilfortschreibung Flächennutzungsplanung - IGP Wiesbaum, Annahme der Planung zur Durchführung der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Sanierung der Sporthalle an der Grund-, und Realschule plus Gerolstein - Fortführung der Planungsleistungen LP 5-9
9. Realschule plus Hillesheim - Energetische Sanierung KI 3.0
10. Erweiterung Kita Kunterbunt, Hillesheim - Auftragsvergaben
11. Feuerwehrhaus Gönnersdorf - Auftragsvergabe Dachdeckerarbeiten
12. Informationen, Verschiedenes

Nichtöffentliche Sitzung

13. Niederschrift der letzten Sitzung
14. Informationen, Verschiedenes

Protokoll:

TOP 1: Niederschrift der letzten Sitzung

Sachverhalt:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Verbandsgemeinde Gerolstein vom 26. April 2023 wurde den Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt. Es werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgebracht.

TOP 2: Kronenburger See – Beseitigung Hochwasserschäden und Sedimententfernung im Vorstau des Kronenburger Sees Vorlage: 2-0114/23/01-057

Sachverhalt:

Vertreter der Gemeinde Dahlem werden im Ausschuss informieren über

• Ereignisse in der Hochwassernacht im Juli 2021- Wirkung des Kronenburger Sees

Aus den geprüften Betriebsprotokollen ist ersichtlich, dass der Kronenburger See seine Funktion als Hochwasserschutzbauwerk erfüllt hat. In der Hochwassernacht hat es aus der Taubkyll und der Kyll einen enormen Zulauf von bis zu 120 m³/Sekunde in den See gegeben. Diese Wassermassen führten zu einem starken Anstieg des Sees und am späten Abend zum Erreichen des max. Ablaufpegels. Dieser Ablauf fasst maximal 60m³/Sekunde, was bedeutet, dass der See weiterhin massiv angestiegen ist, die abgegebene Wassermenge bis zum 15.07. am frühen Morgen konstant blieb.

Der See ist im Laufe der Nacht insgesamt um 9 Meter angestiegen, hat aber die Deichkrone nicht übertreten. Das Stauvolumen erreichte nahezu die 3-fache Menge der sonst üblichen Wassermenge im See.

• Schäden am Staudamm (Erneuerung der Betriebsschütze)

Um die durch das Hochwasserereignis stark beschädigten Betriebsschütze zu sanieren ist es erforderlich, den betroffenen Bereich trockenulegen. Dies geschieht durch den Einbau einer Dammtafel. Da die Situation vor Ort von den vorhandenen Bestandsplänen abweicht, war die Planung sehr aufwändig und musste mehrfach angepasst werden. Die Herstellung der neuen Dammtafel wurde inzwischen vom Zweckverband beauftragt. Diese soll baldmöglichst eingebaut werden.

Die Entwurfsplanung für die neuen Betriebsschütze ist fertig gestellt, die Ausführungsplanung steht kurz vor dem Abschluss. Der Einbau der neuen Betriebsschütze ist für den Herbst 2023 geplant. Die neuen Betriebsschütze sind so dimensioniert, dass diese auch bei einem Aufstau des Sees bis zur Dammkrone bewegt werden können. Geprüft wird derzeit, ob die vorhandenen Antriebe für die neudimensionierten Betriebsschütze ausgelegt sind. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die bestehenden Ölhydraulikzylinder möglicherweise durch Elektrohydraulikzylinder ersetzt werden müssen. Evtl. muss die Antriebstechnik ebenfalls erneuert werden.

Bedingt durch die derzeit schwierigen Marktverhältnisse und die hierdurch verursachten langen Lieferzeiten sind hier Wartezeiten von 12 Monaten zu befürchten.

Im Anschluss an die Sanierung der Betriebsschütze und der Antriebstechnik ist voraussichtlich auch eine Überarbeitung der Winterschütze notwendig. Diese müssen u.a. in die künftige Antriebstechnik eingebunden werden. Bislang erfolgt die Steuerung der Winterschütze im Handbetrieb.

Der Zweckverband wünscht sich mit Blick auf die touristische Nutzung des Sees eine schnellere Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen. Die Umsetzung der Arbeiten muss jedoch auf der Grundlage der Empfehlung des Ingenieurbüros und der Zustimmung durch die Bezirksregierung Köln erfolgen.

Vor dem Hintergrund, dass Hochwasserereignisse vermehrt im Sommer auftreten, ist es fraglich, ob die bisherigen Regelungen (Winterstau/Sommerstau) künftig weiterhin Bestand haben werden. Möglicherweise muss in Zukunft in den Sommermonaten vorsorglich mehr Retentionsraum im Kronenburger See vorgehalten werden mit der Folge, dass der bisherige Wasserstand im Sommer nicht mehr möglich sein wird. Ein Badebetrieb im Winterstau ist aufgrund von Lebensgefahr nicht möglich.

- **Finanzierung der Schadensbeseitigung**

Diese Kosten sollen vollständig über die VV-Wiederaufbau finanziert werden.

- **Sedimententfernung im Vorstau des Kronenburger Sees)**

Vertreter des Ing.-Büros Berg, erläutern anhand der als Anlage beigefügten Präsentation in der Ausschusssitzung die vorgesehene Sedimenträumung der Vorsperre am Kronenburger See. Hierbei werden die bislang vergeblichen Bemühungen des Zweckverbandes zur Verwertung der Sedimente dargestellt. Als umsetzbare Ausführungsvarianten verbleiben die Entnahme der Sedimente mittels schwimmendem Bagger (Nassbaggerung) oder die vollständige Absenkung des Wasserspiegels und natürliche Entwässerung der Sedimente innerhalb der Stauhaltung (Trockenbaggerung). Beide Verfahren werden in der Sitzung erläutert.

Nach Abwägung der Chancen und Risiken wurde seitens des Ingenieurbüros Berg das Nassbaggerverfahren empfohlen. Der Zweckverband hat sich in seiner Sitzung am 22.02.2023 dieser Empfehlung angeschlossen. Die Kosten für dieses Verfahren belaufen sich auf 2,58 Mio. € zzgl. Planungsleistungen.

- **Finanzierung der Sedimententfernung**

Die Finanzierung von Maßnahmen am Stausee erfolgt auf Grundlage der Verbandsordnung, wonach 1/9 Anteil auf die VG Gerolstein entfällt.

Die Verbandsgemeinde Gerolstein ist somit verpflichtet, sich mit 291.915 € an diesen Kosten zu beteiligen. Der Gesamtbetrag teilt sich mit 136.411 € auf das Haushaltsjahr 2023 und 155.504 € auf das Haushaltsjahr 2024 auf.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt 2023 müssen Mittel in Höhe von 136.411 € durch Einsparungen bei anderen Titeln überplanmäßig zur Verfügung gestellt werden.

Im Haushalt 2024 sollen die kalkulierten Kosten von 155.504 € planmäßig veranschlagt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Informationen der Geschäftsstelle des Zweckverbandes Kronenburger See zu den Ereignissen in der Hochwassernacht im Juli 2021 und zur Beseitigung der durch das Hochwasser verursachten Schäden zur Kenntnis. Eine Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.

Der Ausschuss stimmt der Sedimententfernung im Vorstau im Nassbaggerverfahren zu den vorgestellten Rahmenbedingungen und Kosten zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 16

TOP 3: Freiflächen-Photovoltaikanlagen – Definition von Begriffen des Kriterienkataloges
Vorlage: 2-0116/23/01-059

Sachverhalt:

Am 16.09.2021 hat der Verbandsgemeinderat einen Kriterienkatalog zur Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (FF-PVA) beschlossen. Auf der Grundlage dieses Kriterienkataloges wurden seitdem diverse Bauleitplanungen im Bereich FF-PVA angestoßen.

In der täglichen Arbeit mit dem Kriterienkatalog hat es allerdings auch immer wieder Fragen zur Auslegung einzelner Kriterien gegeben. Diese Fragen haben dazu geführt, dass die Verwaltung vorschlägt, die Punkte des Kriterienkataloges, die hinterfragt werden, wie folgt zu definieren, um eine einheitliche Vorgehensweise festzulegen:

Kriterium	Vorschlag der Verwaltung zur Definition
2 km Entfernung	Der freizuhaltende Korridor von 2 km ist jeweils von Außengrenze des räumlichen 2 km Entfernung Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu ermitteln
Berücksichtigung für die Gesamtfläche der VG	Im Bereich der VG Gerolstein sollen nach derzeitiger Beschlusslage 200 ha für FF-PVA zur Verfügung gestellt werden. Bei der Ermittlung der Gesamtfläche wird die Fläche berücksichtigt, für die ein Aufstellungsbeschluss des VGR vorliegt. Änderungen im Verfahrensverlauf sind nachzuhalten.
Maximalfläche von 15 ha	in Park darf eine max. Fläche von 15 ha besitzen. Hier wird auf die Flächen abgestellt, die mit FF-PVA Elementen bebaut werden. Ausgleichsflächen und Erschließungswege werden bei der Ermittlung nicht berücksichtigt
Was ist ein Park?	Ein Park ist eine räumlich, zusammenhängende Fläche, die durch eine gemeinsame Zaunanlage geschützt ist. Sofern dies auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist, müssen die Parkteile einen gemeinsamen Netzanschluss haben und dürfen nicht weiter als 50 m auseinanderliegen.

Beschluss:

Nach Beratung empfiehlt der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss dem Verbandsgemeinderat die Kriterien im Kriterienkatalog zur Ausweisung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaik, wie im Sachverhalt dargestellt, zu konkretisieren und anzuwenden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen
Ja: 16

TOP 4: Antrag der Ortsgemeinde Feusdorf auf Teilfortschreibung wegen Freiflächen - Photovoltaikanlagen
Vorlage: 2-0117/23/01-060

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 01.03.2023 hat der Ortsgemeinderat Feusdorf den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Ausweisung einer FF-PVA für die in der Anlage 1 dargestellte Fläche gefasst. Gleichzeitig hat die Ortsgemeinde Feusdorf einen Antrag auf Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bei der Verbandsgemeinde gestellt.

Über die mögliche Ausweisung der Fläche sowie dem Konflikt mit dem Kriterienkatalog zur Ausweisung von Flächen für FF-PVA aufgrund des bereits gefassten Aufstellungsbeschlusses für die Fläche „Hirzberg – Birgel“ wurde bereits im Rahmen der Sitzung des Ausschusses am 18.07.2022 informiert und beraten.

Auf Anregung des Ausschusses haben Gespräche zwischen den Ortsgemeinden Birgel und Feusdorf sowie einzelne Gespräche mit den Ortsbürgermeistern stattgefunden. Diese Gespräche haben nicht zu einer einvernehmlichen Lösung geführt.

Die Flächen wurden auch durch die Verwaltung zur Vorprüfung bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht, um abzuklären, ob Planungshindernisse bestehen, die eine Umgestaltung der Planungen und damit neue Verhandlungen über den Flächenzuschnitt ermöglichen. Die Untere Naturschutzbehörde konnte dabei „keine naturschutzfachlichen Ausschlussgründe erkennen, die von vornherein gegen FF-PVA sprechen. Es handelt sich nicht flächendeckend um Naturschutz-Vorranggebiet. Partiiell wären aus der Naturschutz-Kartierung des Grünlandes 2020 auf §15-Flächen kleinere Bereiche (schwarz gepunktet) randlich betroffen. Hierauf müsste die Planung und Umsetzung geringfügig angepasst werden. Landschaftsplanerische Zielaussagen stehen dem Vorhaben in Birgel damit nicht entgegen.

Entsprechend des Kriterienkataloges ist eine Fortschreibung des FNP für den Radius von 2 km um die Ausweisung „Hirzberg-Birgel“, wie in der Anlage 2 dargestellt, nicht vorgesehen.

Der Ausschuss hat nun darüber zu beraten, wie mit dem Antrag der Ortsgemeinde Feusdorf umgegangen werden soll.

Lösungsansätze:

Als vorrangiges Ziel der Verbandsgemeinde haben Gremien, Bürgermeister und Verwaltung eine einvernehmliche Lösung und die Realisierung eines Gemeinschaftsprojektes der Ortsgemeinden Feusdorf und Birgel formuliert. Leider ist ein solches Gemeinschaftsprojekt trotz intensiver Bemühungen und zahlreicher Gespräche mit allen Beteiligten nicht realisierbar.

Beide Ortsgemeinden haben die Verbandsgemeinde um Prüfung gebeten, ob die beiden Kriterien

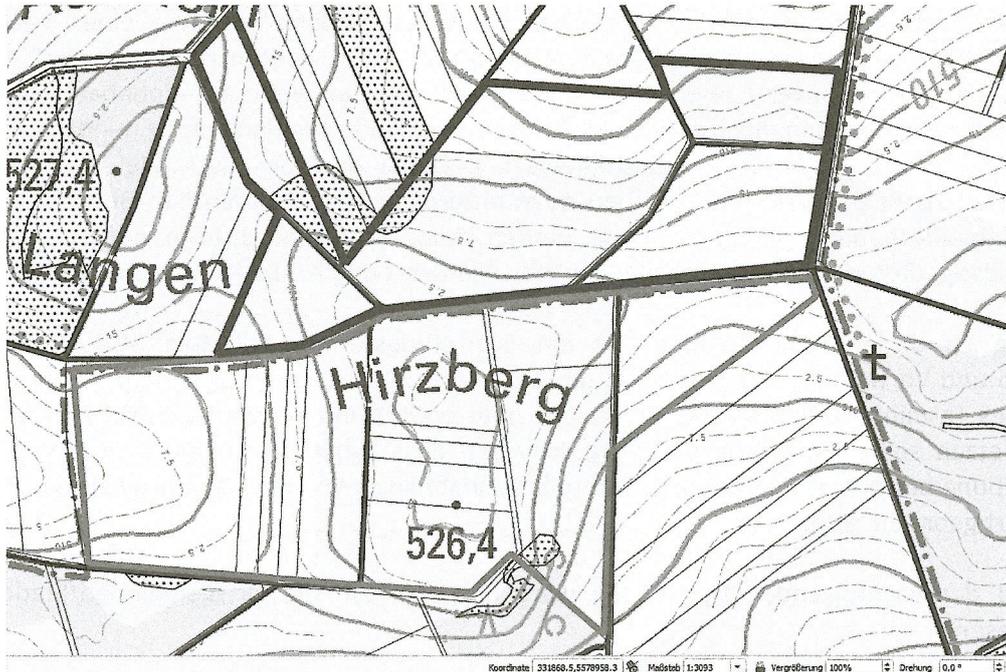
- 2 km Mindestabstand zwischen zwei Freiflächen PV Anlagen
- oder max. 15 ha je Freiflächen PV Anlage

durch eine Reduzierung des Mindestabstandes oder eine Vergrößerung der Maximalfläche so angepasst werden können, dass beide Projekte zu realisieren wären. Eine individuelle Anpassung von Kriterien auf die konkrete Situation in Birgel/Feusdorf ist rechtlich nicht möglich. Eine grundsätzliche Überarbeitung der Kriterien wird vom Planungsbüro und der Verwaltung nicht empfohlen und wurde von den Gremien bisher auch nicht gewünscht.

Aufgrund den von der VG beschlossenen Kriterien und des „Windhundverfahrens“ müsste der Antrag der Ortsgemeinde Feusdorf auf Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG abgelehnt werden, weil

- sich das Freiflächen PV Projekt „Hirzberg-Birgel“ bereits im Verfahren befindet,
- das Kriterium „Mindestabstand von 2 km“ zu diesem Projekt unter-
- und das Kriterium „Maximalgröße 15 ha“ mit dem zweiten Projekt überschritten würde.

Alternativ könnte die Verbandsgemeinde ohne Änderung der Kriterien den beiden Ortsgemeinden lediglich eine Fläche von jeweils 7,5 ha zur Realisierung eines eigenen Freiflächen PV-Anlagenprojektes zugestehen. Formal müsste hierfür im bereits laufenden Verfahren eine Reduzierung der Fläche „Hirzberg-Birgel“ von derzeit 15 ha auf 7,5 ha erfolgen. Die Ortsgemeinde Feusdorf müsste in ihrem Verfahren die beantragte Fläche ebenfalls von derzeit 15 ha auf 7,5 ha reduzieren. Die Ortsgemeinde Birgel hat deutlich angekündigt, dass sie mit einer Reduzierung ihrer Fläche nicht einverstanden ist.



Beschluss:

Nach ausführlicher Beratung empfiehlt der Ausschuss dem Verbandsgemeinderat den Antrag der Ortsgemeinde Feusdorf auf Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG zur Realisierung eines Freiflächen PV Projektes in Feusdorf mit folgenden Begründungen abzulehnen:

- das Freiflächen PV Projekt „Hirzberg-Birgel“ befindet sich bereits im formalen Verfahren;
- mit dem in Feusdorf geplanten Freiflächen PV Projekt würde das Kriterium „Mindestabstand von 2 km“ zur Anlage „Hirzberg-Birgel“ unterschritten;
- mit dem Projekt in Feusdorf würde das Merkmal „Maximalgröße 15 ha je Anlage“ überschritten.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

Ja: 13 Nein: 2 Enthaltung: 1

TOP 5: Flächennutzungsplanung Teilfortschreibung Baugebiete – Information über Stand des Verfahrens
Vorlage: 2-0118/23/01-061

Sachverhalt:

Am 29.03.2022 hat die Verwaltung die landesplanerische Stellungnahme zu dieser Teilfortschreibung beim LK Vulkaneifel beantragt. Im Normalfall liegt die Stellungnahme nach einer Bearbeitungszeit von ca. 3 Monaten vor. Die SGD Nord – Obere Landesplanungsbehörde hat ihre Stellungnahme aber erst am 05.12.2022 – nach mehrfacher Erinnerung durch die VG Gerolstein - an den LK Vulkaneifel abgegeben. Am 06.12.2022 haben wir den Entwurf der landesplanerischen Stellungnahme von der Kreisverwaltung erhalten.

Aus diesem Entwurf und der ergänzenden Stellungnahme der SGD geht hervor, dass die SGD ihre Zustimmung nicht erteilen wird und eine ausgeglichene Schwellenwertberechnung nicht nur für die 12 Ortsgemeinden in der Teilfortschreibung sondern für alle 38 Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Gerolstein vorgelegt werden muss.

Dies bedeutet auch, dass sofern das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplans ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert) übersteigt, die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Größenordnung erfolgen kann (sog. „Flächentausch“). Dabei darf der nach Ziel 50 des regionalen Raumordnungsplans Region Trier (Entwurf) zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden. Insoweit ist es auch nicht zulässig, dass ein ermittelter negativer Schwellenwert durch eine Planung noch weiter anwächst.

Im Nachgang zu dieser Stellungnahme hat ein Erörterungstermin zwischen SGD, Kreisverwaltung, Planungsbüro und Verwaltung stattgefunden, um abzuklären, wie nun weiter verfahren werden kann. Im Rahmen dieses Termins wurden diverse Vorschläge unterbreitet, mit welchen die SGD sich auch nochmal auseinandersetzen sollte. So wurde u.a. vorgeschlagen, dass zunächst nur die 12 Ortsgemeinden der Teilfortschreibung betrachtet und deren Gesamtbilanz unabhängig von der Gesamtbilanz der VG auf einen positiven Wert gebracht wird.

Entsprechend der nachfolgenden Darstellung wäre dies für fast alle Ortsgemeinden/Stadt Gerolstein möglich gewesen.

Gesamtauflistung ohne M-Tauschflächen

Gemeinde	Funktion	Schwellenwert	Neuausweisungsfläche	Tauschfläche	Differenz
Basberg		-0,10	0,54	0,00	-0,64
Birgel		0,79	1,35	2,56	2,00
Dohm-Lammersdorf		0,42	1,08	-	-0,66
Duppach		0,60	1,69	-	-1,09
Esch		1,15	1,06	1,78	1,87
Feusdorf		0,88	1,58	2,08	1,38
Gerolstein, St.	MZ, W	-4,86	6,26	1,21	-9,91
Kerpen		-0,99	3,17	0,00	-4,16
Lissendorf	W	0,44	1,23	-	-0,79
Oberbettingen		-0,14	2,69	-	-2,83
Ormont		0,54	1,85	1,05	-0,26
Pelm	W	-2,31	0,79	4,54	1,44
		-3,58	23,29	13,22	-13,65

Mit E-Mail vom 12.04.2023 erhielt die Verwaltung die Mitteilung, dass eine Betrachtung lediglich der 12 Ortsgemeinden für die SGD auch weiterhin keine Option ist und für eine Fortschreibung weiterhin die Auswirkungen auf den Schwellenwert der Verbandsgemeinde abzustellen ist. Unter Berücksichtigung des derzeit ermittelten Schwellenwertes von **-129 ha** (siehe Auflistung Anlage 1) für die gesamte Verbandsgemeinde kann – auch unter Berücksichtigung der anstehenden Gesamtfortschreibung – daher aktuell nicht mit einer Zustimmung der SGD gerechnet werden.

Die Verfahren, welche aufgrund der Teilfortschreibung Neubaugebiete bereits angestoßen worden sind, ist in Anlage 2 dargestellt. Im Rahmen der Bauleitplanung gilt grundsätzlich, dass ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sodass es in einigen Ortsgemeinden aufgrund der fehlenden Teilfortschreibung schwierig wird die Planung zum Ende zu führen. Um dieser Problematik zu begegnen sind wir mit Unterer und Oberer Landesplanungsbehörde weiterhin im Austausch.

So wird derzeit noch mit der SGD geklärt, ob eine Fortschreibung möglich ist, wenn einzelne Gemeinden aufgrund eines Flächentausches zu einer positiven Bilanz des Schwellenwertes, beitragen. In diesem Fall könnte die Fortschreibung für lediglich diese Gemeinden fortgeführt werden. Alternativ kann in Teilbereichen darüber nachgedacht werden, die Flächen als Mischbauflächen auszuweisen.

Die Verwaltung befindet sich ergänzend in Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde, um die Möglichkeit im Umgang mit den laufenden Verfahren abzustimmen. Hier wäre zum Beispiel denkbar, dass die Untere Landesplanungsbehörde den Bebauungsplan ohne FNP genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Sollte es diese Optionen nicht geben, würde die Ermittlung und Aufarbeitung des Schwellenwertes der gesamten Verbandsgemeinde, welche erst im Rahmen der Gesamtfortschreibung erfolgen sollte, so viel Zeit in Anspruch nehmen, dass eine Weiterverfolgung der Teilfortschreibung Neubaugebiete neben der Gesamtfortschreibung keinen Sinn ergibt.

Beschluss:

Sollte eine Klärung mit der SGD im Hinblick auf die Schwellenwerte, wie im Sachverhalt dargestellt, möglich sein, wird die Teilfortschreibung für diese Ortsgemeinden/Stadt Gerolstein fortgesetzt, sofern diese in Betrachtung des gesamten Schwellenwertes zu einer positiven Bilanz beitragen.

Sollte der Schwellenwert der gesamten Verbandsgemeinde auf einen positiven Wert gebracht werden müssen, bevor weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden können, empfiehlt der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss dem Verbandsgemeinderat das Verfahren Teilfortschreibung Neubaugebiete einzustellen. Die Verwaltung soll in diesem Fall aufgefordert werden, die Gesamtfortschreibung vorrangig zu betreiben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 15 Enthaltung: 1

TOP 6: Teilfortschreibung Flächennutzungsplanung - "Römerstraße" Gerolstein-Oos Vorlage: 2-0161/23/01-067

Sachverhalt:

Die Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Oos, Flur 5, Flurstück-Nr. 23 beabsichtigen, den landwirtschaftlichen Betrieb wieder aufzunehmen und auf dem Grundstück neue Wohngebäude für die Betriebseigentümer zu errichten.



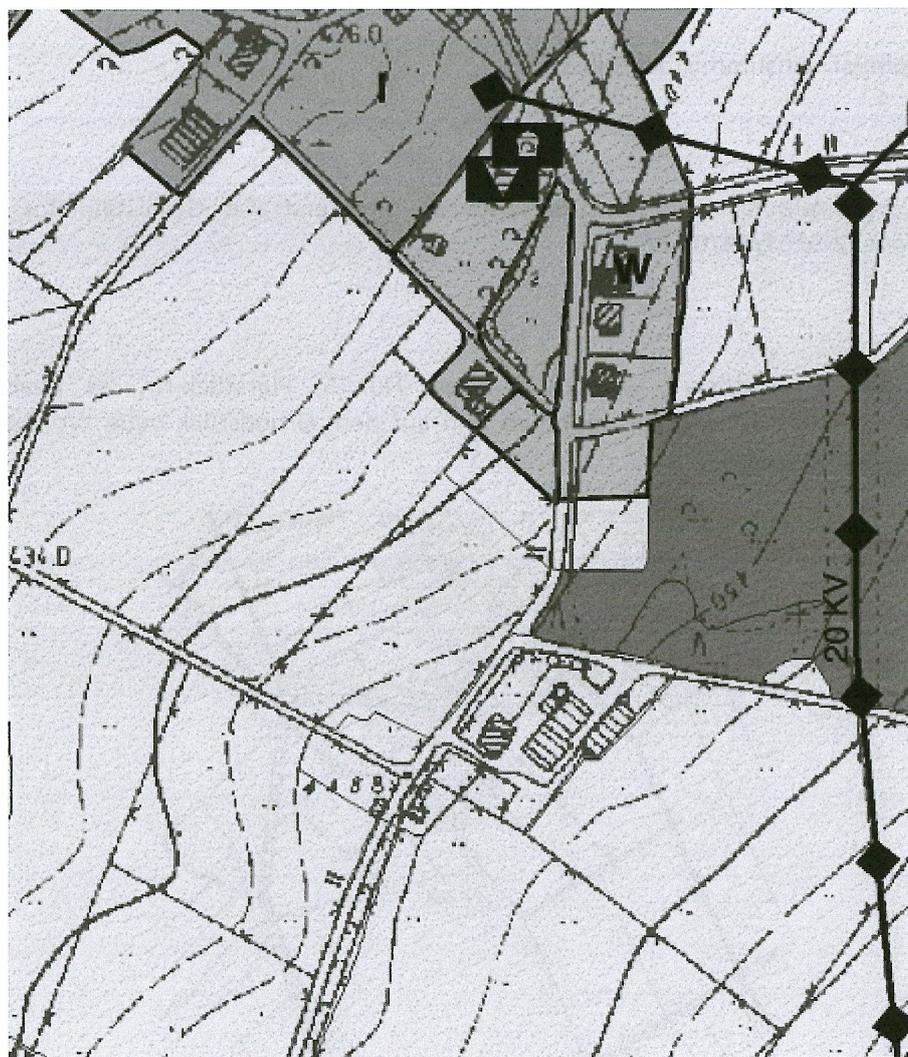
(Auszug aus der Liegenschaftskarte)

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Errichtung von Wohngebäuden ist im Außenbereich ohne Privilegierung nicht zulässig. Eine Privilegierung könnte sich aus § 35 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB ergeben. Hiernach sind Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Im vorliegenden Fall ist der landwirtschaftliche Betrieb noch nicht wieder aufgenommen, somit ist das hier geplante Vorhaben nicht privilegiert. Darüber hinaus ist bei der Errichtung von Wohngebäuden nicht nur ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb erforderlich, dieser muss auch hauptberuflich betrieben werden. Auch dies ist hier nicht der Fall.

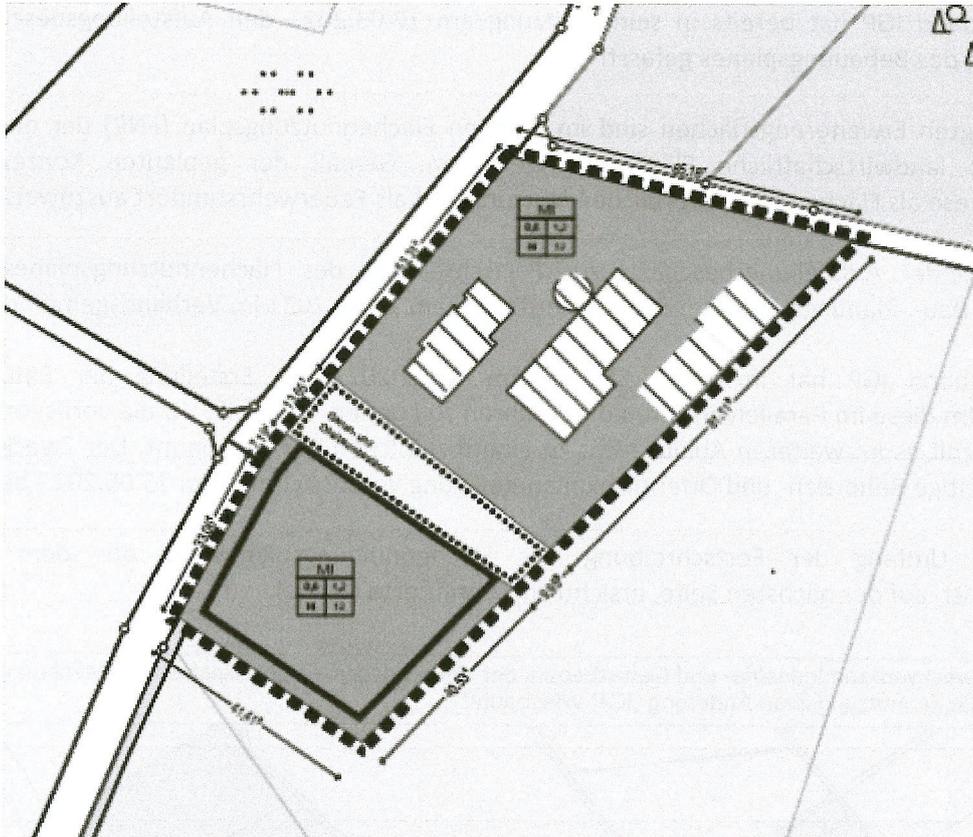
Das Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch einer Satzung nach § 34 BauGB. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen daher, das Vorhabens über einen Bebauungsplan zu realisieren und haben bei der Stadt Gerolstein die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Bebauungspläne sind gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das betroffene Grundstück als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen.



(Auszug aus dem FNP, Stand 2001)

Da der vorgesehene Bebauungsplan von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweicht, ist eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



(Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf)

Der Stadtrat Gerolstein hat in seiner Sitzung am 15.03.2023 die Teilfortschreibung bei der Verbandsgemeinde Gerolstein beantragt.

Die Unterlagen sind als Anlage im Ratsinfosystem eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Flächennutzungsplanung trägt der Vorhabenträger.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Verbandsgemeinde nimmt die Hinweise der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Verbandsgemeinderat, den Flächennutzungsplan auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Römerstraße“ als Mischbaufläche fortzuschreiben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 16

TOP 7: Teilfortschreibung Flächennutzungsplanung - IGP Wiesbaum, Annahme der Planung zur Durchführung der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: 2-0180/23/01-080

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan für den Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Wiesbaum (IGP Wiesbaum)“ durchlief bisher bereits fünf Änderungsverfahren. Im Rahmen einer Neuaufstellung sollen nun alle bisherigen Änderungen und Erweiterungen eingearbeitet, zusätzliche gewerbliche Flächen und ein neuer Feuerwehrstandort ausgewiesen werden.

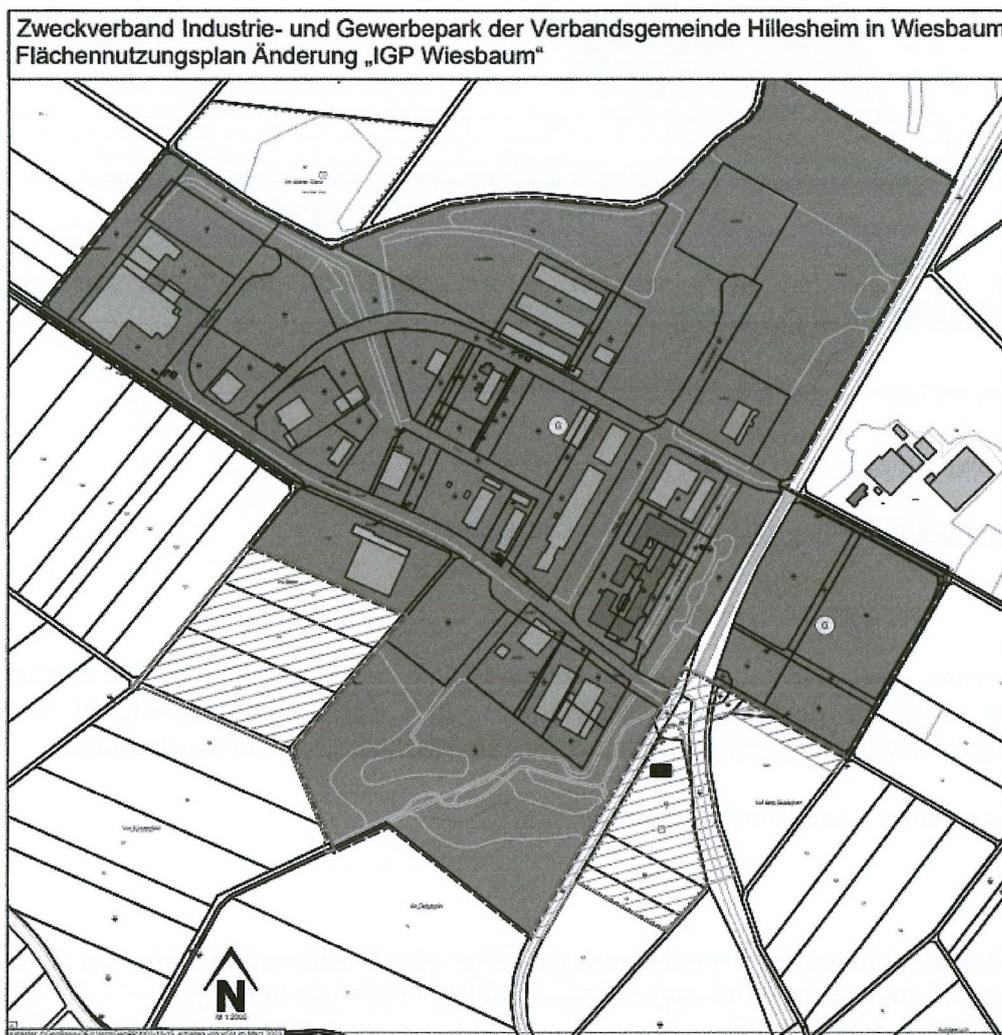
Der Zweckverband IGP hat bereits in seiner Sitzung am 17.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Die beabsichtigten Erweiterungsflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen VG Hillesheim als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Gemäß der geplanten Konzeption ist es erforderlich, diese als Flächen zur gewerblichen Nutzung und als Feuerwehrstandort auszuweisen.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde am 23.11.2021 im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss und am 16.12.2021 im Verbandsgemeinderat gefasst.

Der Zweckverband IGP hat in seiner Sitzung am 01.02.2023 die Erstellung der Entwurfsplanung beschlossen. Um diese im Parallelverfahren durchführen zu können, sollte die VG die vorliegenden Planung annehmen, damit es im weiteren Ablauf nicht zu einem zeitlichen Verzug kommt. Der Zweckverband IGP wird die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung voraussichtlich am 25.05.2023 beschließen.

Der geplante Umfang der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt, auf der nächsten Seite, ersichtlich (schraffierte Fläche).



Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens trägt der Zweckverband IGP Wiesbaum.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss billigt die vorgelegte Planung zur Erweiterung des IGP Wiesbaum, empfiehlt dem Verbandsgemeinderat, die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes durchzuführen und die Planunterlagen im Rahmen einer frühzeitigen Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen sowie die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 16

TOP 8: Sanierung der Sporthalle an der Grund-, und Realschule plus Gerolstein - Fortführung der Planungsleistungen LP 5-9
Vorlage: 2-0120/23/01-064

Sachverhalt:

Die Sanierung der Sporthalle an der Grund- und Realschule Plus in Gerolstein wurde 2016 vom VG-Rat der VG Gerolstein (alt) beschlossen. Grundlage dieses Beschlusses war eine Kostenschätzung des Büros Planquadrat aus 2016 welche mit 850.000 € schloss und in 2017 auf 1.310.000 € korrigiert wurde.

Im Februar 2017 wurden das Architekturbüro Planquadrat und der TGA Planer Krämer mit den Leistungsphasen 1-4 beauftragt. Bei den ursprünglich kalkulierten Kosten war diese freihändige Vergabe ohne gesondertes Verfahren zulässig. Die Leistungsphasen 1-4 sind von den Planern inzwischen vollständig erbracht, berechnet und von der VG bezahlt worden.

In der weiteren Entwurfs- und Genehmigungsplanung stiegen die von den Planern ermittelten Kosten zuletzt auf 3,8 Mio. € (incl. Nebenkosten & Anschluss an das Nahwärmenetz). Im Haushalt stehen hingegen lediglich Mittel von rd. 2 Mio. € + Anschluss an das Nahwärmenetz) zur Verfügung. Im September 2022 wurde ein Antrag auf eine 50 %-tige Förderung aus Bundesmitteln gestellt, der im Februar 2023 abgelehnt wurde.

Basierend auf den aktuell kalkulierten Sanierungskosten ist eine freihändige Vergabe der weiteren Planungsleistungen (Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüberwachung p.p.) ohne formales Vergabeverfahren nicht zulässig. Die ADD hat als zuständige Fachbehörde bereits signalisiert, dass eine freihändige Vergabe förderschädlich wäre. Damit würde die VG die erwartete Förderung für Brand- und Unfallschutzmaßnahmen in Höhe von rd. 500.000 € bei einer freihändigen Vergabe verlieren.

Darüber hinaus wäre die Sanierungsmaßnahme mit kalkulierten Kosten von 3,8 Mio. € mit den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln von 2 Mio. € derzeit nicht finanziert. Die Finanzierung der Deckungslücke von 1,8 Mio. € müsste durch eine zusätzliche Kreditaufnahme erfolgen. Hierfür wäre eine Kreditgenehmigung durch die Kommunalaufsicht erforderlich. Die Kommunalaufsicht sieht eine zusätzliche Verschuldung der VG in dieser Größenordnung sehr kritisch.

Hinzu käme, dass bei kalkulierten Gesamtkosten von 3,8 Mio. € für die Sanierung einer bestehenden Sporthalle zunächst eine Vergleichsberechnung zur Wirtschaftlichkeit Sanierung – Neubau durchgeführt werden müsste. Das würde uns auf den Planungsstand von 2016 zurückwerfen und zu einer weiteren Verzögerung der dringend notwendigen Sanierung führen.

Lösungsansätze:

Ziel der VG müsste sein, die notwendige und seit 2016 geplante Sanierungsmaßnahme mit den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln von rd. 2 Mio. €, im Rahmen der bereits vorliegenden Baugenehmigung und der in Aussicht gestellten Förderung aus Schulbaumitteln schnellstmöglich

anzugehen.

Nach einer weitergehenden Recherche der VG Ingenieure ist eine Sanierung der Sporthalle auf Basis der Forderungen des Brand- und Unfallschutzes mit vertretbaren Plananpassungen und einer Reduzierung von Standards für reine Baukosten von ca. 2.0 Mio. € (zzgl. Nebenkosten & Anschluss ans Nahwärmenetz) möglich. Daher soll von der aktuellen Planung Abstand genommen werden.

Die Planung kann aus den geschilderten Gründen auch bei kalkulierten Baukosten von 2 Mio. € nicht freihändig an die aktuellen Planungsbüros vergeben werden. Formal ist mindestens ein wettbewerbsoffenes Verfahren mit einer qualifizierten Anfrage bei 3-4 leistungsfähigen Büros erforderlich. Details hierzu wird die Verwaltung noch mit dem Fördergeber / der ADD abstimmen.

Leistungsfähigkeit, Qualifikation und Kapazitäten der Büros sind dabei im Vorfeld zu prüfen. Basis für die Anfrage wäre die genehmigte Planung vom August 2020, wobei die Büros vor allem glaubhaft darstellen müssen, wie die Baukosten auf ca. 2 Mio. € begrenzt werden und dass sie kurzfristig über die erforderlichen Kapazitäten zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme verfügen.

Finanzielle Auswirkungen:

Zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme stehen Haushaltsmittel in Höhe von 2 Mio. € zur Verfügung.

Beschluss:

Nach sehr eingehender Diskussion erkennt der Ausschuss die Notwendigkeit, die Planungen nochmals zu überprüfen und Einsparpotentiale zu generieren. Der Ausschuss empfiehlt die Sanierung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel von 2 Mio. € auf Basis der Forderungen des Brand- und Unfallschutzes umzusetzen.

Eine Weiterführung der Planung mit den derzeit tätigen Büros ist aus den beschriebenen Gründen als freihändige Vergabe nicht möglich. Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, ein wettbewerbsoffenes Verfahren für die Planungen (Leistungsphasen 5-9) der Kostengruppen 300 und 400 durchzuführen.

Die Bewertungsmatrix soll vorab mit den Beigeordneten abgestimmt werden. Besonderer Wert wird dabei auf den Nachweis, wie die Baukosten auf ca. 2 Mio. € begrenzt werden können und die Verfügbarkeit der erforderlichen Kapazitäten zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme in 2024 gelegt.

Die Vorstellung einer angepassten Planung und die Vergabe der Planungsleistungen (Leistungsphasen 5-9) erfolgen in einer der nächsten Ausschusssitzungen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 15 Sonderinteresse: 1

TOP 9: Realschule plus Hillesheim - Energetische Sanierung KI 3.0
Vorlage: 2-0169/23/01-070

Sachverhalt:

In den vergangenen Sitzungen wurden im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Umfang und die weitere Vorgehensweise zur Umsetzung der energetischen Sanierung an der Augustiner Realschule Plus Hillesheim beraten und beschlossen.

In der Zwischenzeit wurden die ersten dafür notwendigen Gewerke aus bauablauftechnischen Gründen ausgeschrieben. Da die Gesamtmaßnahme bis Ende 2023 fertiggestellt werden muss, ist eine zügige Beauftragung der förderfähigen Arbeiten notwendig. Daher wird von Seiten der Verwaltung eine rasche Auftragsvergabe der für die Umsetzung notwendigen Maßnahmen angestrebt. Konkret handelt es sich um

folgende Gewerke:

- Metallbauarbeiten (Fenster und Türen)
- Beton- und Betonsteinarbeiten (kleines Gewerk)
- Trockenbau
- Verputz- und Malerarbeiten (kleines Gewerk)
- Beleuchtung
- Fassadenarbeiten

Das beauftragte Planungsbüro Bernardy aus Hillesheim besitzt derzeit einen Architekturvertrag bis zur Leistungsphase (LPH) 7. Angestrebt wird eine Erweiterung des Vertrages um die Leistungsphasen 8 und 9.

Am 17.04.2023 hat das Planungsbüro auf Basis der förderfähigen Kosten ein angemessenes Honorarangebot für die LPH 8 und 9 über 25.330,46 € unterbreitet. Die Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro und den damit verbundenen Absprachen/Festlegungen funktioniert bisher reibungslos. Die Verwaltung schlägt daher eine weitere Beauftragung auf Basis dieses Honorarangebotes vor.

Die derzeit laufenden Brand-, Unfallschutz- und Digitalpaktmaßnahmen an der Schule, welche ebenfalls Bestandteil des Gesamtprojekts ist, sind kurz vor der Fertigstellung und liegen aktuell im Kostenrahmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Gesamtmaßnahme (inkl. Digitalpakt) stehen Haushaltsmittel in Höhe von rd. 1.490.000,- € zur Verfügung, die nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichen werden.

Beschluss:

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Verbandsgemeinde Gerolstein befürwortet die angestrebte zügige Projektdurchführung und beauftragt die Verwaltung mit der Ausschreibung der weiteren notwendigen Gewerke. Nach Prüfung der eingegangenen Angebote durch die zentrale Vergabestelle und des beauftragten Planungsbüros wird der Bürgermeister ermächtigt, die jeweiligen Aufträge an die wirtschaftlichsten Firmen unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel zu erteilen.
2. Der bereits bis zur Leistungsphase (LPH) 7 geltende Architektenvertrag mit dem beauftragten Planungsbüro soll auf Basis des vorliegenden Honorarangebotes vom 17.04.2023 über 25.330,46 € (brutto) um die LPH 8-9 erweitert werden, um die weitere zügige Abwicklung der Maßnahme zu gewährleisten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 15 Sonderinteresse: 1

TOP 10: Erweiterung Kita Kunterbunt, Hillesheim - Auftragsvergaben
Vorlage: 1-0247/23/01-085

Sachverhalt:

Für die Erweiterungsmaßnahme der Kindertagesstätte Kunterbunt in Hillesheim erfolgte im Februar 2023 die öffentliche Ausschreibung folgender Gewerke:

1. Gewerk 01: Erd-, Beton- und Tiefbauarbeiten
2. Gewerk 02: Fertigbauarbeiten
3. Gewerk 03: Stahlbau, Aluminiumtüren und Demontgearbeiten
4. Gewerk 04: Zimmer-, Dachdecker und Klempnerarbeiten

Die Submissionen führten zu folgendem Ergebnis:

Gewerk 01: Erd-, Beton- und Tiefbauarbeiten

Bieter 1:	116.703,42 € (brutto)
Bieter 2:	137.727,53 € (brutto)
Bieter 3:	144.149,89 € (brutto)
Bieter 4:	188.155,02 € (brutto)

Kostenanschlag/-prognose 01/23: 92.564,15 € (brutto)
= Wirtschaftlichster Bieter ist die Fa. Bauunternehmung BAUER GmbH aus Hillesheim.

Gewerk 02: Fertigbauarbeiten

Keine Angebote

Kostenanschlag/-prognose 01/23: 201.556,25 € (brutto)
= In Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich 2 – Bauen und Umwelt wurde dieses Gewerk gemäß § 3a Abs. 2 Nr. 2 VOB/A erneut bei Firmen angefragt.

Gewerk 03: Stahlbau, Aluminiumtüren und Demontgearbeiten

Keine Angebote

Kostenanschlag/-prognose 01/23: 41.334,65 € (brutto)
= In Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich 2 – Bauen und Umwelt wurde dieses Gewerk gemäß § 3a Abs. 2 Nr. 2 VOB/A erneut bei Firmen angefragt.

Gewerk 04: Zimmer-, Dachdecker und Klempnerarbeiten

Keine Angebote

Kostenanschlag/-prognose 01/23: 14.547,75 € (brutto)
= In Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich 2 – Bauen und Umwelt wurde dieses Gewerk gemäß § 3a Abs. 2 Nr. 2 VOB/A erneut bei Firmen angefragt.

Zusammenstellung der Ausschreibungsergebnisse (brutto):

Gewerk:	Auftragssumme:	Kalkulation 01/23:
01 Erd-, Beton- und Tiefbauarbeiten:	116.703,42 €	92.564,15 €
02 Fertigbauarbeiten:		201.556,25 €
03 Stahlbau, Aluminiumtüren und Demontgearbeiten:		41.334,65 €
04 Zimmer-, Dachdecker und Klempnerarbeiten:		14.547,75 €
Gesamtsumme:	116.703,42 €	350.002,80 €

Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung erfolgt über den HH 2023. Die Kreisförderung beträgt abweichend von der Haushaltsplanung nicht 20 %, sondern 40 %.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ermächtigt den Bürgermeister, folgende Aufträge zu erteilen:

- 1.) Gewerk 01: Erd-, Beton- und Tiefbauarbeiten
an die Fa. Bauunternehmung BAUER GmbH aus Hillesheim zum Auftragswert von 116.703,42 €
(davon 3.748,50 € für Unterhaltungsarbeiten an der GS Hillesheim)

Nach Prüfung der eingegangenen Angebote zu den Gewerken:

- Gewerk 02: Fertigbauarbeiten
- Gewerk 03: Stahlbau, Aluminiumtüren und Demontagarbeiten
- Gewerk 04: Zimmer-, Dachdecker und Klempnerarbeiten

durch die Vergabestelle wird der Bürgermeister ermächtigt, die Aufträge an den wirtschaftlichsten Bieter unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 14

TOP 11: Feuerwehrhaus Gönnersdorf - Auftragsvergabe Dachdeckerarbeiten
Vorlage: 2-0167/23/01-068

Sachverhalt:

Das mit Tonziegeln gedeckte Satteldach am Feuerwehrhaus Gönnersdorf ist massiv abgängig und Reparaturarbeiten führen seit Jahren kaum noch zu zufriedenstellenden Ergebnissen, so dass es mehrfach zu Wassereinbrüchen kam. Daher wurde die Maßnahme im Haushalt 2023 veranschlagt und bei 6 heimischen Firmen angefragt.

Angefragt wurde eine einfache Metaldeckung aus beschichteten Trapezprofilen samt Erneuerung der defekten Dachrinnen und Fallrohre. Da die Halle geheizt wird, wurde außerdem eine Zusatzdämmung in Form einer Holzfaserplatte vorgesehen.

Die Angebotsfrist lief am 15.03.2023 aus. Die Preisanfrage führte zu folgendem Ergebnis:

Bieter 01	33.327,14 €
Bieter 02	35.212,70 €
Bieter 03	37.948,61 €
Bieter 04	38.036,45 €
Bieter 05	38.752,73 €
Bieter 06	39.808,48 €

Finanzielle Auswirkungen:

Die Auftragssumme der Unterhaltungsmaßnahme liegt ca. 5.800 € über dem Haushaltsansatz (27.500 €) da die Preise in den letzten Monaten stark gestiegen sind. Die Mehrkosten können über die allgemeine Bauunterhaltung gedeckt werden, wobei die Bauabteilung noch Einsparpotential bei der Wärmedämmung der Fahrzeughalle sieht. Genaueres kann erst gesagt werden, wenn die Dachkonstruktion geöffnet wird. Ein Schieben der Maßnahme, führt zu weiteren irreparablen Schäden an der Bausubstanz.

Beschluss:

Der Ausschuss ermächtigt den Bürgermeister, den Auftrag an den wirtschaftlichsten Anbieter, die Firma Marc Hoffmann, Jünkerath auf Grundlage der Einheitspreise über insgesamt 33.327,14 € zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 15

TOP 12: Informationen, Verschiedenes

Sachverhalt:

Die Verwaltung informiert über:

- Sporthalle Hillesheim:
Der Neubau der Sporthalle in Hillesheim liegt im Zeitplan
- Kunstrasenplatz Hillesheim:
Dieser ist derzeit noch gesperrt, da der Rasen aufgrund der Temperaturen nicht passend verklebt werden kann (es fehlen 3 cm). Ansonsten wird ein Streifen von 12 cm einklebt.

Es wird nachgefragt, wie viele Stellungnahmen zum FNP Windenergie bisher eingegangen sind: Es sind über 200 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Für die Richtigkeit:



.....
Hans Peter Böffgen
(Vorsitzender)



.....
Oliver Schwarz
(Protokollführer)

Sedimenträumung der Vorsperre am Kronenburger See

Zweckverbandssitzung 22.02.2023



**Ingenieurbüro
H. Berg & Partner GmbH**

Deutschland · Belgien · Luxemburg

Gewerbepark Brand 48
52078 Aachen
Tel.: +49 241 94023-0
E-Mail: info@buerenberg.de
Internet: www.buerenberg.de

Team



Dipl.-Ing. Helmut Berg
Gesellschafter & ehem. Geschäftsführer



Laura Holle M. Sc.
Projektleitung



Inhalt

1. Bausteine der Sedimenträumung
2. Projekthistorie zur Festlegung eines Entsorgungsweges
3. Ausführungsvarianten
4. Kostenschätzung
5. Zeitpläne
6. Chancen und Risiken der Ausführungsvarianten



Bausteine jeder Sedimenträumung



Entnahmeverfahren

- Trockenbaggerverfahren
- Nassbaggerverfahren



Entsorgung

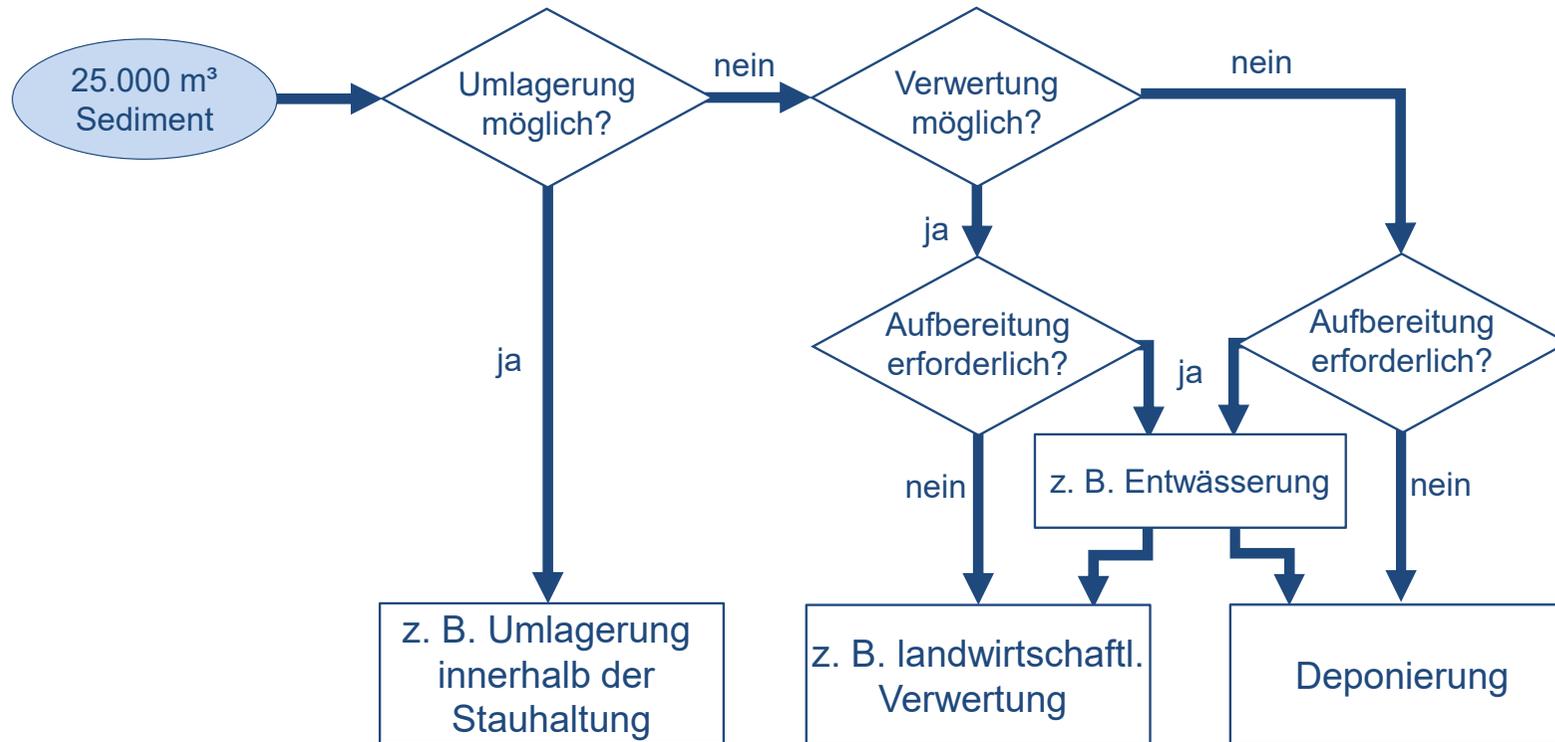
- Umlagerung
- Verwertung als Baustoff
- landwirtschaftl. Verwertung
- Deponierung



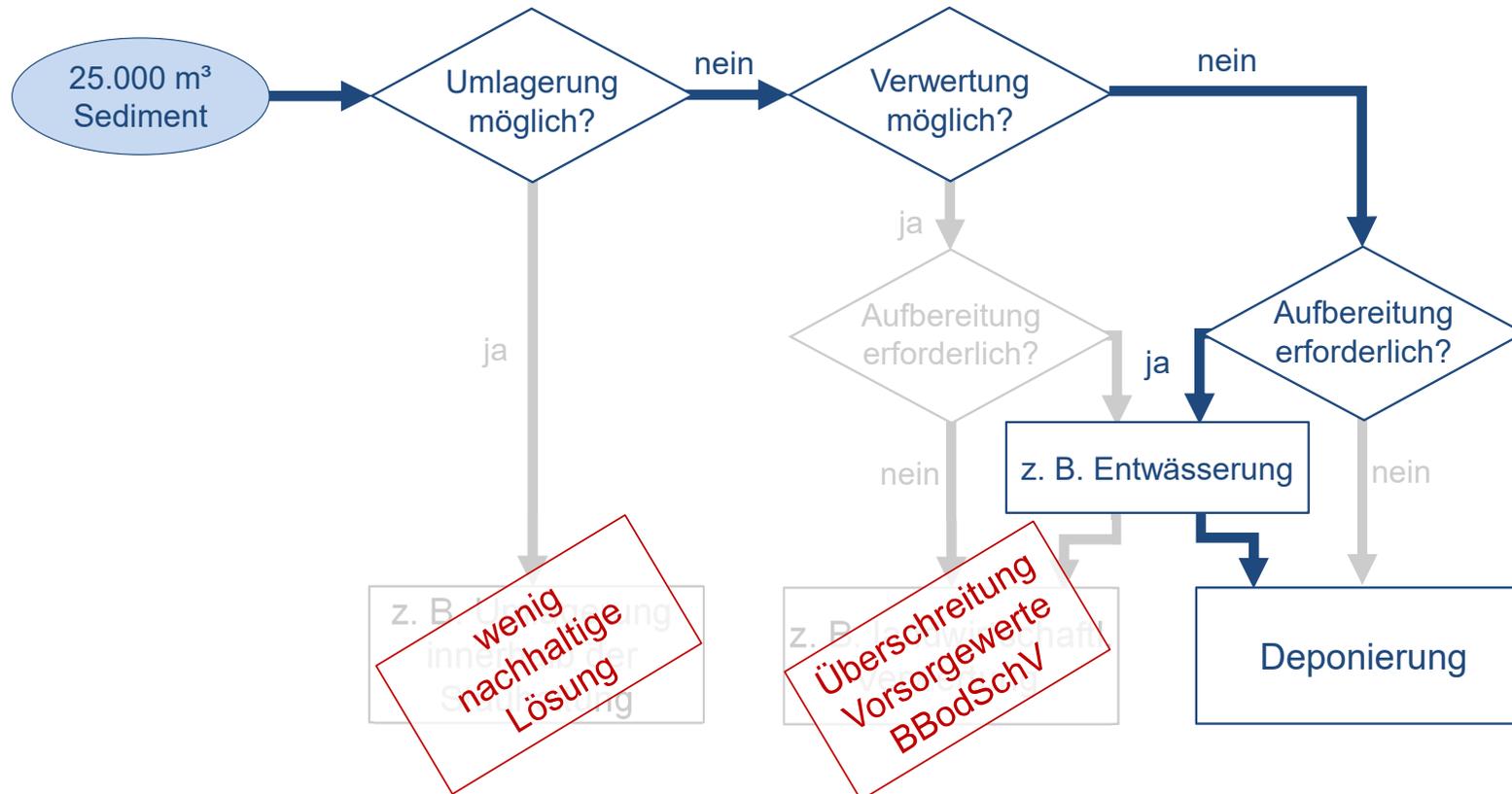
Aufbereitung

- mechanische Trennung
- Entwässerung
- Bodenreifung
- therm. oder chem. Verfahren

Projekthistorie zur Festlegung eines Entsorgungsweges



Projekthistorie zur Festlegung eines Entsorgungsweges



- Jahrelange Suche nach einer geeigneten Verwertungsmöglichkeit blieb erfolglos
- Stand 2022 verbleibt die Beseitigung der entwässerten Sedimente auf einer zugelassenen Deponie



Ausführungsvarianten zur Entnahme der Sedimente

Nassbaggerung

- Sedimententnahme mittels schwimmendem Bagger
- Maschinelle Entwässerung des Baggerguts in mobilen Anlagen auf dem Parkplatz an der B421

Trockenbaggerung

- Vollständige Absenkung des Wasserspiegels und natürliche Entwässerung der Sedimente innerhalb der Stauhaltung
- Entnahme der getrockneten Sedimente mittels herkömmlicher Baugeräte



Nassbaggerung



Fotos: Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, 2019
Projekt: Sedimenträumung Burgweiher Birgel
Hier: Nassbaggerung mit maschineller Entwässerung und anschließender Deponierung



Trockenbaggerung

vollständige Absenkung
des Wasserspiegels

natürliche Entwässerung
innerhalb der Stauhaltung

Trockenbaggerung

Sediment

Verwertung/Deponierung



Fotos: Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, 2005
Projekt: Sedimenträumung Stausee Bitburg

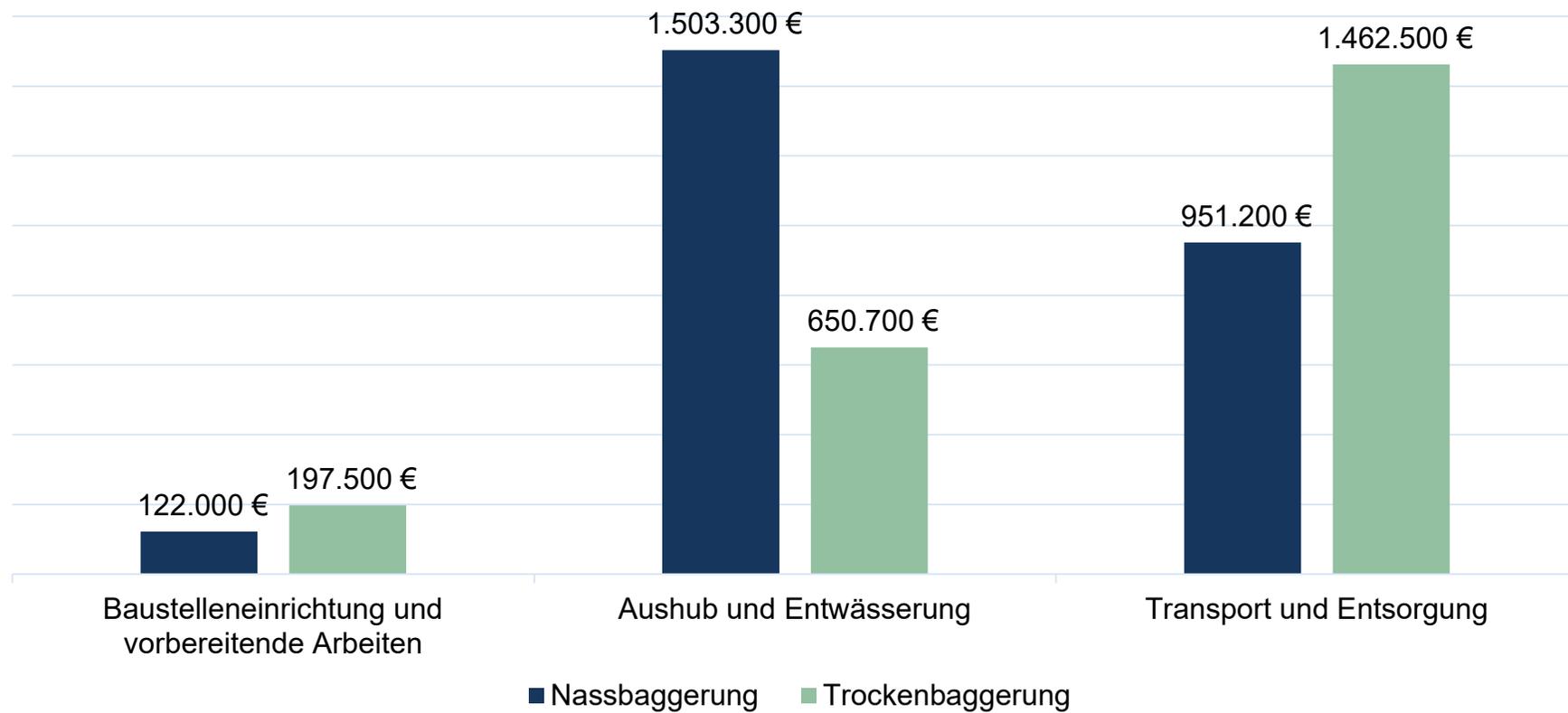
Hier: Trockenbaggerung mit anschließendem Einbau der Sedimente in einem Zwischenlager zur weiteren Entwässerung



Kostenschätzung

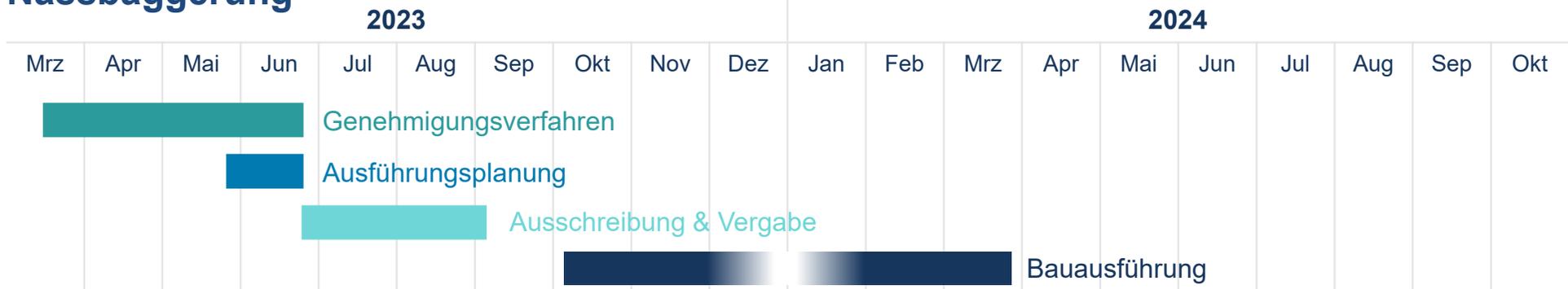
Nassbaggerung
Baukosten brutto: 2,58 Mio. €

Trockenbaggerung
Baukosten brutto: 2,32 Mio. €

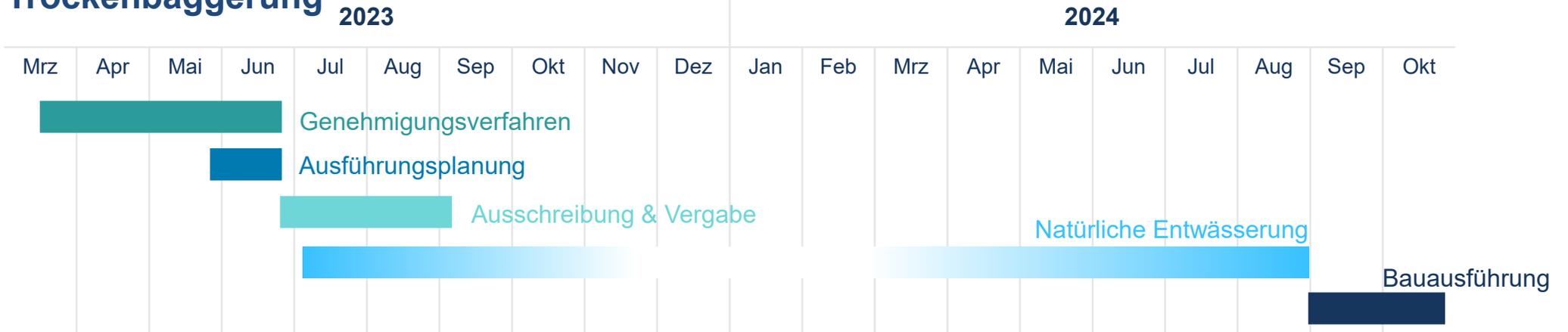


Zeitplan

Nassbaggerung



Trockenbaggerung



Chancen und Risiken der Ausführungsvarianten

	Nassbaggerung	Trockenbaggerung
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> Entnahmeverfahren weitestgehend witterungsunabhängig Verfahren unabhängig vom Wasserstand der Hauptsperre Kaum Beeinträchtigung der touristischen Nutzung Kostengünstige Verwertung der Sandfraktion möglich Kein Abfischen/Umsetzen des Fischbestandes erforderlich Vermutlich reduzierter genehmigungsrechtlicher Aufwand 	<ul style="list-style-type: none"> Kostengünstiges Entwässerungsverfahren Potenziell breiter Bietermarkt
Risiken	<ul style="list-style-type: none"> Kostenaufwendiges Entwässerungsverfahren Eingeschränkter Bietermarkt 	<ul style="list-style-type: none"> zwingende Fortführung des Winterstaus über einen witterungsabhängigen Zeitraum Erhebliche Einschränkung für die touristische Nutzung über ggf. mehrjährigen Zeitraum Extreme Abhängigkeit des Trocknungsprozesses von den Witterungsverhältnissen Gefahr des erneuten Aufstaus der Vorsperre bei Zuflüssen über der Leistungsfähigkeit des Grundablasses (4,4 m³/s bei Vollstau) und damit Unterbrechung des Entwässerungsprozesses (s. Zuflussganglinien) Erreichen des zur Deponierung erforderlichen TS-Gehalts fraglich Abfischen und Umsetzen des Fischbestandes erforderlich Vermutlich hoher genehmigungsrechtliche Aufwand



Chancen und Risiken der Ausführungsvarianten

	Nassbaggerung	Trockenbaggerung
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> Entnahmeverfahren weitestgehend witterungsunabhängig Verfahren unabhängig vom Wasserstand der Hauptsperre Kaum Beeinträchtigung der touristischen Nutzung Kostengünstige Verwertung der Sandfraktion möglich Kein Abfischen/Umsetzen des Fischbestandes erforderlich Vermutlich reduzierter genehmigungsrechtlicher Aufwand 	<ul style="list-style-type: none"> Kostengünstiges Entwässerungsverfahren Potenziell breiter Bietermarkt
Risiken	<ul style="list-style-type: none"> Kostenaufwendiges Entwässerungsverfahren Eingeschränkter Bietermarkt 	<ul style="list-style-type: none"> Zunehmende Fortführung des Winterstaus über einen witterungsabhängigen Zeitraum Erhebliche Einschränkung für die touristische Nutzung über ggf. mehrjährigen Zeitraum Extreme Abhängigkeit des Trocknungsprozesses von den Witterungsverhältnissen Gefahr des erneuten Aufstaus der Vorsperre bei Zuflüssen über der Leistungsfähigkeit des Grundablasses (4,4 m³/s bei Vollstau) und damit Unterbrechung des Entwässerungsprozesses (s. Zuflussganglinien) Erreichen des zur Deponierung erforderlichen TS-Gehalts fraglich Abfischen und Umsetzen des Fischbestandes erforderlich Vermutlich hoher genehmigungsrechtlicher Aufwand

HANDLUNGSEMPFEHLUNG: NASSBAGGERUNG



Klappen im Vergabeverfahren

Nebenangebote



- Bewertung von Nebenangeboten zur Trockenbaggerung mit einem monetären Risikozuschlag

Entsorgung

- Regelung der Entsorgung über eine LV-Position mit Verweis auf beiliegende Analysen nach LAGA und DepV -> Chance einer günstigen Preisbildung

...Abfallerzeuger ist der Auftraggeber mit den damit verbundenen Pflichten zur ordnungsgemäßen Entsorgung...



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



**Ingenieurbüro
H. Berg & Partner GmbH**

Deutschland · Belgien · Luxemburg

Gewerbepark Brand 48
52078 Aachen
Tel.: +49 241 94623-0
E-Mail: info@bueroberg.de
Internet: www.bueroberg.de

Flur 3

Verbandsgemeinde Gerolstein

Kyllweg 1, 54568 Gerolstein / Tel. (06591) 13-0



Gemarkung:

Flur:

Flurstück:

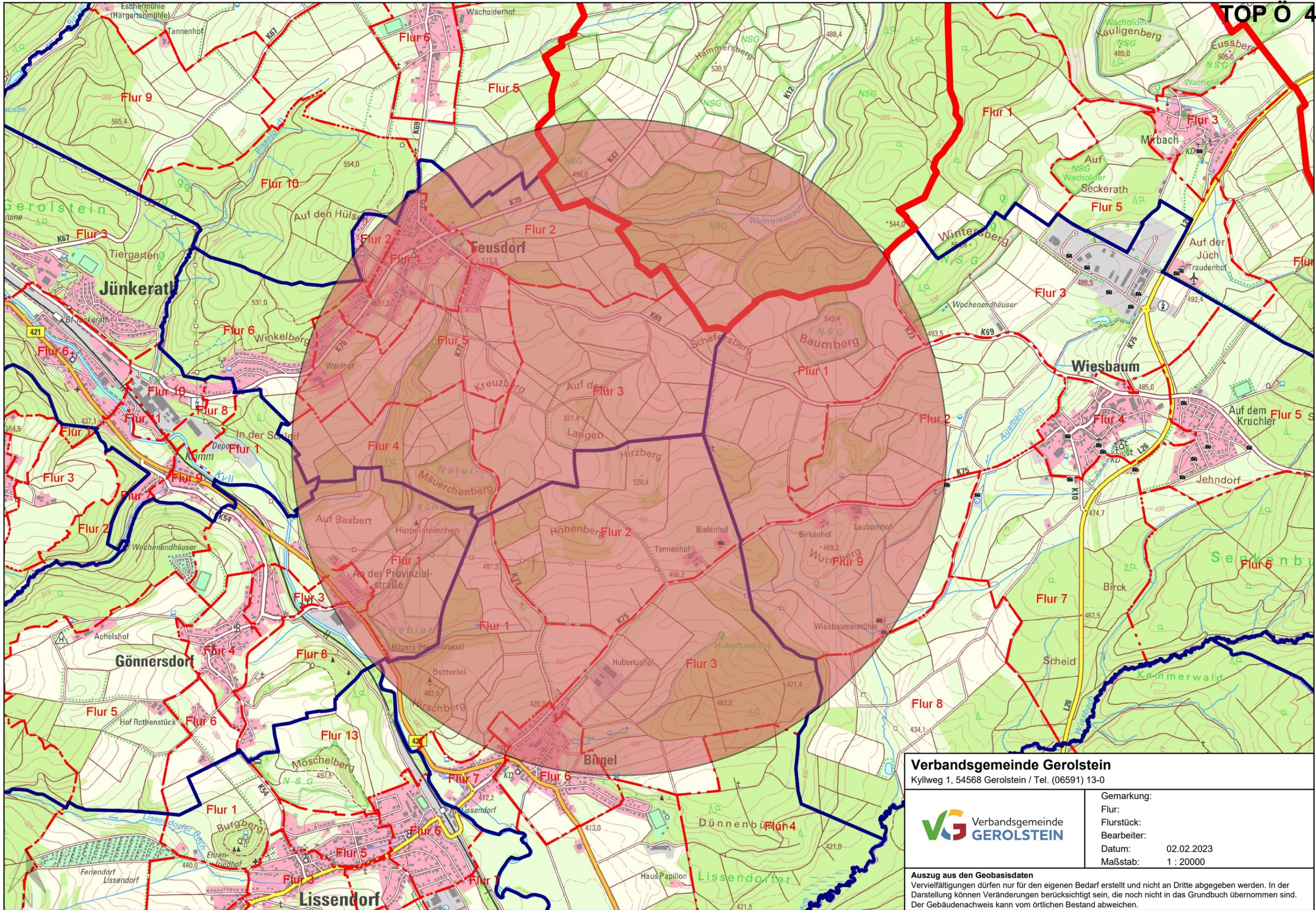
Bearbeiter:

Datum: 23.09.2022

Maßstab: 1 : 5000

Auszug aus den Geobasisdaten

Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



Verbandsgemeinde Gerolstein

Kyllweg 1, 54568 Gerolstein / Tel. (06591) 13-0



Gemarkung:
 Flur:
 Flurstück:
 Bearbeiter:
 Datum: 02.02.2023
 Maßstab: 1 : 20000

Auszug aus den Geobasisdaten
 Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Berechnung Schwellenwerte, unbereinigt

EW 2020	30.762 EW
EW 2040	27.940 EW
Differenz	-2.822 EW
Prozent	-0,09 %
Planungszeitraum	20 Jahre

Eigenentwicklung	W	MZ
Bedarfsausgangswert (WE/1.000EW/a)	2,2	3,5
Dichtewert (WE/ha)	15	25

	Gemeinde		EW 2020	EW 2040	Bedarfswert	Potentialfläche	Schwellenwert
1	Basberg		88	80	0,23	0,33	-0,10
2	Berlingen		222	202	0,59	3,22	-2,62
3	Berndorf		496	450	1,32	6,34	-5,02
4	Birgel		454	412	1,21	0,42	0,79
5	Birresborn	W	1.087	987	2,96	11,91	-8,95
6	Densborn		515	468	1,37	3,70	-2,32
7	Dohm-Lammersdorf		190	173	0,51	0,09	0,42
8	Duppach		281	255	0,75	0,14	0,60
9	Esch		430	391	1,15	0,00	1,15
10	Feusdorf		499	453	1,33	0,45	0,88
11	Gerolstein, St.	MZ, W	7.721	7.013	19,64	24,50	-4,86
12	Gönnersdorf		484	440	1,29	6,98	-5,69
13	Hallschlag		448	407	1,19	4,65	-3,46
14	Hillesheim, St.	GZ, W	3.210	2.916	8,75	19,19	-10,44
15	Hohenfels- Essingen		307	279	0,82	4,33	-3,51
16	Jünkerath	koop. GZ, W	1.770	1.608	4,82	17,76	-12,94
17	Kalenborn-Scheuern		386	351	1,03	0,52	0,50
18	Kerpen		461	419	1,23	2,22	-0,99
19	Kerschenbach		199	181	0,53	3,74	-3,21
20	Kopp		169	153	0,45	5,26	-4,81
21	Lissendorf	W	1.126	1.023	3,07	2,62	0,44
22	Mürtenbach		531	482	1,41	6,03	-4,61
23	Neroth	W	851	773	2,27	6,21	-3,94
24	Nohn		462	420	1,23	3,14	-1,91
25	Oberbettingen		709	644	1,89	2,03	-0,14
26	Oberehe-Stroheich		313	284	0,83	4,07	-3,23
27	Ormont		347	315	0,92	0,38	0,54
28	Pelm	W	916	832	2,50	4,80	-2,31
29	Reuth		164	149	0,44	0,82	-0,38
30	Rockeskyll		234	213	0,62	2,61	-1,99
31	Salm		320	291	0,85	2,53	-1,68
32	Scheid		117	106	0,31	2,17	-1,86
33	Schüller		285	259	0,76	1,96	-1,20
34	Stadtkyll	koop. GZ, W	1.511	1.372	4,12	16,14	-12,02
35	Steffeln		617	560	1,64	4,80	-3,16
36	Üxheim	W	1.314	1.193	3,50	20,51	-17,01
37	Walsdorf		891	809	2,37	9,56	-7,18
38	Wiesbaum		637	579	1,70	4,50	-2,80
			30.762	27.940	81,96		
			EW 2020	EW 2040	Bedarfswert	Potentialfläche	Schwellenwert
			30.762	27.940	81,60	210,63	-129,03 *

* **Potentiale** durch Flächentausch / Eigentausch der Sammel-Einzelfortschreibung bereinigt.

Teilfortschreibung Neubaugebiete -
Verfahrenstände

Gemeinde	Bezeichnung der Fläche	Verfahren	Größe	Ankauf	Aufstellung	Frühzeitige Beteiligung	Offenlage	Satzungsbeschluss	Gutachten erledigt	Bemerkungen	Teilfortschreibung erforderlich
Basberg	B-Plan Spielplatz	13b	0,4 ha	ja	ja	ja				Entwicklung durch § 13b	nein
Birgel	B-Plan "Im Brühl"	13b	ca. 2 ha	ja	ja		ja	21.12.2021		Entwicklung durch § 13b	nein
Dohm-Lammersdorf										Negativer Schwellenwert	
Duppach										Negativer Schwellenwertproblem, Unorganische Entwicklung	
Esch	Neubaugebiet "Ober Hoffmannshaus"	13b	1,4 ha	ja	ja						?
Feusdorf	Neubaugebiet "Auf den Aachen II"	Regel	1,4 ha	ja	ja	ja			nein	LPS - Unorganische Entwicklung	ja
Gerolstein, Stadt	Neubaugebiet "Sengheck / Am Sportfeld"	Regel	0,7 ha	nein	ja	nein			nein	Tauschflächen geklärt - Beschluss noch erforderlich	ja
Gerolstein, Hinterhausen	Neubaugebiete "Zum Wald"	Regel	0,8 ha	ja	nein	nein			nein		ja
Gerolstein, Oos	Ooser Straße	Regel	0,9 ha	nein	nein	nein			nein	als Mischbaufläche ausweisen	ja
Gerolstein, Gees	Geeser Straße ortsausgang Richtung Neroth	Regel	0,7 ha	ja - über Flurb.	nein	nein			nein	Tauschflächen vorhanden - Beschluss erforderlich	ja
Gerolstein, Roth	Am Hofacker	Regel	0,6 ha	ja	nein	nein			nein		
Gerolstein, Lissingen	Auf Henk	Regel	1,5 ha	nein	nein	nein			nein	"Hinterste Dell" Erweiterung nur um eine Baureihe	
Kerpen	Bebauungsplan "An der Seilbahn"	Regel	ca. 3 ha		ja	Nein				Ohne M-Tauschfläche Schwellenwert sehr problematisch - als M-Fläche ausweisen	ja
Lissendorf										Negativer Schwellenwert, aber W-Gemeinde	
Oberbettingen	Bebauungsplan "Auf dem Krummen Stück"	Regel	ca. 3 ha	ja	ja	Nein			Luftbildauswertung Kampfmittel	Negativer Schwellenwert, anderes Entwicklungsgebiet als in Teilfortschreibung	ja
Ormont											
Pelm	Erweiterung Baugebiet "Walsweiler"	Regel	0,8 ha	ja	nein	nein			nein	geringer negativer Schwellenwert ; Brunnen Gerolsteiner Abschluss Flurbereinigung erforderlich	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Römerstraße"

Anlass und Ziel der Planung

Am südlichen Ortsrand von Gerolstein-Oos beabsichtigt eine Familie auf Ihrem Grundbesitz ein Baugrundstück zum Zwecke des Wohnens zu entwickeln. Ein Familienmitglied, Lars Rosch (ein 24-jähriger Enkel, Zimmermannsmeister, von Inhaberin Susanne Schauster) beabsichtigt die komplette intakte, sehr gut gepflegte Siedlung mit Wohnhaus, Stallungen, Grünflächen, Ackerflächen und Wäldern zu übernehmen. Die landwirtschaftliche Nutzung soll wieder aufleben; eine junge Familie soll hier sesshaft werden und will sich ins funktionierende Dorfleben integrieren. Auf dem Grundbesitz soll neben dem bestehenden Wohnsitz ein eingeschossiges Wohnhaus ca. 17 x 10 m als Alterssitz für die Familie Schauster entstehen. Barrierefrei, somit altersgerecht, Holzrahmenbauweise, Pult- oder Satteldach. Die Position wurde so gewählt, damit eine optimale Ausrichtung für eine Photovoltaikanlage (grüner Strom) gewährleistet ist und damit der alte Obstbaumbestand mit integriert werden kann und dieser unberührt bleibt. Die Zufahrt erfolgt über die Römerstraße und über einen Fußweg sind die bestehenden Gebäude gut zu erreichen. Auch soll die Familie Schauster samt Tanten und Onkel und der Oma weiterhin helfen den Nutzgarten und die Staudenbeete der Außenanlagen zu pflegen. Ebenfalls kann sie für die junge Familie als Standby-Babysitter fungieren; genauso auch in die andere Richtung; Hilfsleistungen für die Senioren, wo nötig; ein beispielhaftes „Mehrgenerationenprojekt“. Für den Erhalt eines belebten Eifeldorfes ist der Verbleib bzw. Zuzug von jungen Familien unumgänglich wichtig. Sollen Immobilien nicht leer stehen oder sogar verfallen, wenn altersbedingt Bewohner wegfallen, dann sind junge Menschen die Lösung. So kann ebenfalls durch den neu erschaffenen Wohnraum ein weiterer junger Mann im Dorf seinen Platz finden. Tim Rosch wird in sein Elternhaus (Römerstr. 6) zurückkehren, da Lars Rosch den Wohnsitz räumen wird. Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit bauplanungsrechtlich um Außenbereich. Es besteht daher grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB.

Das Vorhaben und der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Die Planung besteht aus einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Durchführungsvertrag einschließlich dessen Anlagen. Das Vorhaben sieht im Vorhaben- und Erschließungsplan die Parzellierung von einem Baugrundstück in einem Mischgebiet vor. Größe und Abmessungen des Baugrundstücks ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Bebauung der Grundstücke einschließlich Gestaltung der Gebäude, Bepflanzung der Gärten und weiteres richten sich nach den Festsetzungen und sonstigen Regelungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bestandteil des Vorhabens sind auch die Erschließungsmaßnahmen für Kanalisation (Schmutzwasser und Regenwasser sowie Trinkwasserversorgung) und medienseitige Erschließung. Die Erschließungsanlagen werden nach Fertigstellung durch die Vorhabenträgerin an die Stadt Gerolstein zur öffentlichen Widmung übertragen. Die Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserableitung werden nach Herstellung den jeweils dafür zuständigen Trägern (u.a. VG-Werke Gerolstein) übereignet. Die Unterhaltungslast geht auf die vorgenannten öffentlichen Träger über.

Erläuterungen zum Plangebiet

Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich der Planung hat insgesamt eine Größe von rund 5800 m².

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die im Planbereich einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich im Privateigentum der Vorhabenträger.

Erschließung

Die Erschließung (Straße, Kanalisation) wird durch den Vorhabenträger durchgeführt. Nach Fertigstellung werden die ordnungsgemäß abgenommen Erschließungsanlagen an die jeweiligen Träger (Stadt Gerolstein, VG-Werke u.a.) übertragen.

Verkehrsmäßige Erschließung

Da die Römerstraße bis zum Ende des Grundstückes reicht, ist keine verkehrsmäßige Erschließung notwendig.

Wasser

Die Wasserversorgung ist durch die Leitungen in der Römerstraße sichergestellt. Diese sind bis zum neu geplanten Wohnhaus zu verlängern.

Abwasser

Für das geplante Mischgebiet wird die bestehende Entwässerung weitergehend genutzt, da kein erheblicher Mehraufwand zu erwarten ist. Das neue Wohnhaus wird an die bis zur Baustelle verlängerten Kanäle angeschlossen.

Elektrifizierung

Die Stromversorgung ist durch die Leitungen über der Römerstraße sichergestellt. Diese sind in den Planbereich zu verlängern.

Abfallentsorgung

Die Römerstraße gewährleistet die Abwicklung von Begegnungsfällen zwischen LKW und PKW. Die bisherige Abfallentsorgung kann weitergeführt werden.

Telekommunikation

Die Telekommunikation ist durch die Leitungen in der Römerstraße sichergestellt. Diese sind in den Planbereich zu verlängern.

Altablagerungen

Altablagerungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

Planungsvorgaben

Fachplanungen

Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich der Planung betreffen, sind nicht bekannt. Über die mit dieser Planung verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Plangebiet berühren, bekannt.

Schutzgebiete

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder sonstige biotopkartierte Flächen werden durch die Planung nicht tangiert.

Begründung der Planinhalte

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Mischgebiet für Wohn- und Arbeitszwecke entwickelt und dient der Erhaltung von Dörfern. Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) bis (9) BauNVO festgesetzt.

Unzulässig sind: 1. Bordelle und bordellähnliche Betriebe

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), durch die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. Dies entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist unter Beachtung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist durch Festlegung der maximalen Oberkante geregelt. Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Die Höhe beträgt 12 m. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte, Treppenaufgänge für Dachterrassen etc. Unterer Messpunkt ist der Fertigfußboden des Erdgeschosses des bestehenden Wohnhauses Römerstraße 15. Hierbei ist der Zeitpunkt der Bauanzeige / Bauantrag maßgeblich. Bei einer Zulässigkeit von maximal drei möglichen Vollgeschossen, ist zur Entwicklung von Gebäuden unter den o.g. Höhenfestlegungen ausreichend Spielraum gelassen.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass sich die Gebäude des neuen Baugebiets in Höhe und Volumen den umgebenen Baustrukturen anpassen. Die Angaben sind alle als Höchstwerte zu verstehen. Die Dimensionierung der Gebäude nimmt den Bestand in der Umgebung (Dorf Oos) auf und sichert eine im Einklang mit der Umgebung stehende Baustruktur. Den regionalplanerischen Anforderungen im Hinblick auf die Beachtung gestalterischer Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum wird Rechnung getragen. Die Regelungen zum

Maß der baulichen Nutzung werden daher im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, weil sie für die späteren Bauherrn Gültigkeit besitzen.

Zahl der Vollgeschosse

Analog zur festgelegten maximalen Oberkante der Gebäude ist eine Zahl von maximal drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch hat man die Möglichkeit, dass bestehende Bauernhaus neben dem Alterswohnsitz der Oma, zu einem Zuhause für die junge Familie zu machen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung (mehrere große Bauernhäuser und Stallungen in Oos). Die drei zulässigen Vollgeschosse können beispielsweise auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Geschossigkeit soll die Höhenentwicklung der neuen Gebäude gesteuert und an die vorhandenen Bebauung angepasst werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Vorgaben zur maximalen Größe und Dimension der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorgabe einer offenen Bauweise ergänzt. Entsprechend des geplanten Mischgebietscharakters sind abweichende Bauweisen gem. §22 (4) BauNVO erlaubt. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines Mischgebietes, in welchem ein landwirtschaftlicher Betrieb oder ein Handwerksbetrieb im ländlichen Raum sich niederlassen kann. Dadurch wird sich die Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren. Gleichzeitig wird hiermit der Bedarf nach adäquatem Raum, entsprechend den Bedürfnissen der potentiellen Bewohner erfüllt.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Einzelhaus beschränkt. Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe im Plangebiet sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird dem gewünschten Charakter für das Mischgebiet entsprochen und dem Entstehen von „Mietskasernen“ begegnet. Die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten bietet dennoch die Flexibilität, auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, indem beispielsweise die Bereitstellung von Einliegerwohnungen möglich ist.

Beurteilung der Umweltbelange

Schutzgebiete/-objekte

Schutzgebiete und -objekte liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Flächen, auf denen aus Schutzgründen eine Nutzungsänderung unterbleiben muss, bzw. auf denen Landschaftsbestandteile zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts oder zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zwingend in ihrer heutigen Ausprägung zu erhalten sind, liegen im Planbereich ebenfalls nicht vor. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind vom

Plangebiet nicht betroffen und grenzen auch nicht in funktionaler Nähe an. Insgesamt sind keine besonders oder streng geschützten Arten bekannt und in Gefahr in ihren Lebensstätten oder Populationen beeinträchtigt zu werden.

Auswirkungen der Planung

Vorhandene Nutzungen

Das Gebiet ist teilweise bebaut. Die Flächen werden als Wohn-, Arbeits- und Freizeitflächen genutzt. Die Eigentümer sind die Initiatoren der Planaufstellung und damit Vorhabenträger, so dass von einer Einschränkung der Nutzbarkeit nicht auszugehen ist. Die Nutzbarkeit umgebender Bereiche ist durch die entstehende Bebauung nicht betroffen. Landwirtschaftliche Betriebe außer die eigenen Stallungen werden nicht berührt.

Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung erfassten Flurstücke stehen im Besitz der Vorhabenträger.

Wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Vorhabenplanung entstehen der Stadt keine Planungskosten, da diese von den Vorhabenträgern getragen werden. Gleiches gilt für die verkehrliche sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung.

Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Durchführung der Planung wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Gerolstein abgeschlossen. Nach § 12 ist der Durchführungsvertrag neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan zwingender Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Durchführungsvertrag muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung ihres Projektes innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten. Der Vertrag muss zustande kommen, bevor der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplangefasst wird. Eckpunkte des Vertrages sind u.a.

- Regelungen zum Vorhaben (Gegenstand und Umfang einschließlich Parzellierung von Baugrundstücken),
- Regelungen zur Kostentragung,
- Regelungen zur Erschließung (Straße, Baustraße, Kanal) einschließlich der Erschließungsreihenfolge und Rückbau der Baustraße,
- Regelungen zur Übertragung von Erschließungsanlagen an die Stadt,
- Regelungen zu Realisierungspflichten und –fristen.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Stadt war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Gerolstein, den

-Stadtbürgermeister-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Römerstraße



Legende:

Art der baulichen Nutzung	MD		
Grundflächenzahl	0,6	1,8	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	III	12	Max. Gebäudehöhe

	Geltungsbereich des Bebauungsplans		Baugrenze
	Bestandsgebäude		Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Dorfgebiet		

Aufstellungsbeschuß

Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein hat in seiner Sitzung am der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **Römerstraße** zugestimmt. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

....., den

(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

....., den

(Unterschrift)

Satzungsbeschuß

Der Stadtrat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

....., den

(Unterschrift)

Genehmigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) genehmigt.

....., den

(Unterschrift)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Römerstraße

Gehr. Sohns GmbH
Planungsbüro
Zum Marstall 20
54608 Brandscheid

06555/92900
info@sohns.eu

ANNE FIEDLER
design- planung- bauleitung

Am Markt 8
54608 Bleialf
01717881784
ANNEFIEDLER@mail.de



Plan-Nr.
B 02

Maßstab
M 1: 1000

Datum
10.05.2022