

## **Niederschrift**

**über die 29. Sitzung des Gemeinderates Waldrach  
am Montag, 14.11.2016, 19:30 Uhr,  
im Rathaussaal**

**Beginn: 19:30 Uhr**

**Ende: 22:00 Uhr**

**Zuhörer: 3**

**Anwesend waren:**

1) Vorsitzender:  
Heinfried Carduck

2) Ratsmitglieder:  
Rainer Krämer  
Wilhelm Naumes  
Yves Herzog  
Gerd Zonker  
Reinhard Lichtenthal  
Thomas Stein  
Margret Schmitt  
Martin Lauer  
Reiner Mertes  
Christoph Meyer  
Annette Mai  
Hans-Jürgen Prümm  
Herbert Meyer  
Hans Orth

Die Ratsmitglieder Dr.-Ing. Markus Neisius und Johannes Carduck fehlten entschuldigt.

3) Vom Planungsbüro B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung mbH, Trier  
Herr Dipl.-Ing. Thomas Lang

4) Von der Verwaltung:  
Bürgermeister Bernhard Busch

Angestellter Joachim Meyer zu TOP 2  
Angestellter Michael Schmitt als Schriftführer

### **Tagesordnung:**

#### **Öffentlicher Teil:**

- 1.) Mitteilungen
- 2.) Erste Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Seniorenzentrum In der Kaulwies“ gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
  - a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB und Billigung des Planentwurfes
  - b) Beratung und Beschlussfassung über die Offenlage des Planentwurfes gemäß § 3, Absatz 2 BauGB in Verbindung mit dem § 13 BauGB

#### **Nichtöffentlicher Teil:**

- 3.) Bauvoranfragen

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßte Ortsbürgermeister Heinfried Carduck alle Anwesenden und stellte die form- und fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Der Tagesordnungspunkt 4) „Bauanträge“ wurde einstimmig von der Tagesordnung abgesetzt.

#### **Öffentlicher Teil:**

- 1.) Mitteilungen
  - a) Der Vorsitzende informierte darüber, dass die Niederschrift der letzten Sitzung vom 24.10.2016 den Ratsmitgliedern per E-Mail zugegangen ist.
  - b) Weiter teilte der Ortsbürgermeister mit, dass der Forstwirtschaftsplan 2017 an die Ratsmitglieder verteilt wurde. Dieser soll auf der Dezember-Sitzung beraten und beschlossen werden.
  - c) Abschließend teilte er mit, dass die Einladung der nächsten Sitzung (am 21.11.2016) den Ratsmitgliedern ebenfalls per E-Mail zugegangen ist.

2.) 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Seniorenzentrum - In der Kaulwies“ gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Vor Eintritt in den Tagesordnungspunkt informierte der Vorsitzende alle Anwesenden darüber, dass dem Rat die mit dem Investor und Betreiber abgestimmte Entwurfsvorlage der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Seniorenzentrum In der Kaulwies“ gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) rechtzeitig zugegangen ist.

Anschließend gab er den Mitgliedern des Gemeinderates die Möglichkeit Anträge zu stellen.

Ratsmitglied Christoph Meyer stellte daraufhin 12 Anträge zur Ergänzung und Erweiterung des vorliegenden Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Der 1. Beigeordnete Reinhard Lichtenthal stellte im Anschluss an diese 12 Anträge, weitere 3 Anträge:

- a) den Tagesordnungspunkt unverändert gemäß der vorliegenden, mit dem Investor und Betreiber abgestimmten Beschlussvorlage, zu beschließen,
- b) den Tagesordnungspunkt zu vertagen
- c) die Beschlussvorlage zur 1.Änderung des Bebauungsplanes abzulehnen.

Nach diesen Anträgen übergab der Vorsitzende das Wort an Herrn Dipl.-Ing. Thomas Lang vom Planungsbüro B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung mbH. Herr Dipl.-Ing. Lang stellte anhand einer Präsentation den Entwurf der dem Rat vorliegenden und mit dem Investor und Betreiber abgestimmten Planung über die 1. Änderung des Bebauungsplans vor. Hierbei handelt es sich um Änderungen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) die hauptsächlich nur das Baufenster (Festlegung der überbaubaren Flächen) betreffen. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Die detaillierten Textfestsetzungen befinden sich im Anhang der Original-Niederschrift.

Anschließend wurden die Anträge der Ratsmitglieder nach der in der Geschäftsordnung festgelegten Reihenfolge (Abstimmung nach dem weitestgehenden Antrag) beraten und beschlossen.

Die näheren Begründungen der Anträge des 1. Beigeordneten Lichtenthal und des Ratsmitgliedes Meyer liegen der Original-Niederschrift bei.

Anträge des 1. Beigeordneten Reinhard Lichtenthal

1. Beschluss der Ablehnung des vorliegenden Entwurfs der 1.Änderung des Bebauungsplanes.

Bei den 12 beantragten Änderungen des vorliegenden Entwurfes sind auch Änderungen, die die Grundzüge des vorhandenen und bestandskräftigen Bebauungsplanes berühren; diese können nicht in dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Weiterhin können diese Änderungen eine Entschädigungspflicht der Gemeinde gegenüber dem Investor und Betreiber nach § 42 BauGB auslösen.

Es bleibt somit sicherheitshalber bei den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Waldrach, Teilgebiet „Sondergebiet Seniorenzentrum – In der Kaulwies“.

Abstimmungsergebnis: 1 Ja-Stimme, 10 Nein-Stimmen, 4 Enthaltungen  
Der Antrag wurde somit abgelehnt

2. Beschluss zur Vertagung des vorliegenden Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die vorgeschlagenen 12 Änderungen des vorliegenden Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes müssen, hinsichtlich ihrer Tragweite und Auswirkung auf das bereits in Planung befindliche Seniorenzentrum, eingehend erörtert und beraten werden.

Abstimmungsergebnis: 13 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen  
Der Antrag wurde somit abgelehnt

Nach diesen Abstimmungen standen die Anträge des Ratsmitgliedes Christoph Meyer zur Beratung und Beschlussfassung an.

Die 12 Anträge wurden von Ratsmitglied Christoph Meyer vorgetragen.

Zu jedem Antrag nahm Herr Dipl.-Ing. Lang Stellung und äußerte sich hinsichtlich der Schwere der Eingriffe im Hinblick auf Änderungen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

1. Im Bebauungsplan ist die Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzung der Höhenentwicklung auf maximal III Vollgeschosse bergseits (Norden) ohne Staffelgeschoss sicherzustellen.

Abstimmungsergebnis: 1 Ja-Stimme, 13 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung  
Der Antrag wurde somit abgelehnt

Hinweis:

Nach § 26 der Geschäftsordnung wird vermerkt, dass Christoph Meyer für den

Antrag stimmte.

2. In der Begründung ist als Abwägung darzulegen, warum die zusätzliche überbaubare Fläche im Baufeld 1 statt im Baufeld 2 und damit eine Verschiebung der Baumasse vom Baufeld 2 ins Baufeld 1 städtebaulich so realisiert werden muss – der bloße Hinweis auf die vom Investor vorgestellte konkrete Planung und sein angestrebtes Konzept reichen hier nicht aus, da sich das Konzept u. U. weiter verändern kann und eine erhebliche Divergenz zwischen jetzt vorgestelltem Konzept und späterer Ausführung bestehen können. Daher sind für die Abwägung die objektiven und von dem konkreten Planungskonzept des Investors losgelösten städtebaulichen Gründe für eine Vergrößerung des Baufeldes 1 unter Beachtung der Einbindung in das Ortsbild und in die Landschaft anzuführen, zu erläutern und gegen die Erhaltung des Ortsbildes mit den o.g. Einfamilienhäusern und Freiflächen abzuwägen. Insbesondere ist hier darzulegen warum einem Seniorenzentrum der Vorzug vor dem Erhalt des Ortsbildes und der möglichen Maßstabsverschiebung für die umliegenden Bereiche, mit den entsprechenden städtebaulichen Nachteilen, gegeben wird. wie den o.g. städtebaulichen Maßstabsverschiebungen und möglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen und Missständen in der Umgebung nach Umsetzung der Planung begegnet werden kann;

Abstimmungsergebnis: 2 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimmen, 12 Enthaltungen  
Dem Antrag wurde somit stattgegeben

3. Die vorgesehenen Baukörper sind deutlich durch die festgesetzten Baugrenzen zu gliedern. Auf Grund der oben bereits erwähnten städtebaulichen Überdimensionierung ist für das oberste Geschoss festzusetzen, dass dieses allseitig um mindestens 3 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen ist. Auskragungen im obersten Geschoss sind nicht zu zulassen.

Abstimmungsergebnis: 1 Ja-Stimme, 11 Nein-Stimmen, 3 Enthaltungen  
Der Antrag wurde somit abgelehnt

Hinweis:

Nach § 26 der Geschäftsordnung wird vermerkt, dass Christoph Meyer für den Antrag stimmte.

4. Entlang der Hermeskeiler Straße sind in gleichmäßigen Abständen mindestens 5 großkronige Bäume I. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es ist eine Mindest-Pflanzqualität als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser 18/20 cm festzusetzen. Die Anpflanzungen sind verbindlich durch Eintragung in der Planurkunde (Karte) festzusetzen, wobei aus betrieblichen oder gestalterischen Gründen

von den Standorten um maximal 5 m abgewichen werden kann.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen, 7 Enthaltungen  
Dem Antrag wurde somit stattgegeben

5. Eine entsprechende Festsetzung ist aufzunehmen, dass ausschließlich Fassaden mit einer Putzoberfläche zulässig sind und mindestens 15% der Summe aller senkrechten Wandflächen (Giebelflächen sind mit zurechnen) mit Naturschiefermauerwerk zu gestalten sind.

Abstimmungsergebnis: 1 Ja-Stimme, 11 Nein-Stimmen, 3 Enthaltungen  
Der Antrag wurde somit abgelehnt

Hinweis:

Nach § 26 der Geschäftsordnung wird vermerkt, dass Christoph Meyer für den Antrag stimmte.

6. Eine entsprechende Festsetzung ist aufzunehmen, dass Werbeanlagen nicht selbstleuchtend oder hinterleuchtet sein dürfen.

Abstimmungsergebnis: 1 Ja-Stimme, 13 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung  
Der Antrag wurde somit abgelehnt

Hinweis:

Nach § 26 der Geschäftsordnung wird vermerkt, dass Christoph Meyer für den Antrag stimmte.

7. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:  
„Antennen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3,0 m überschreiten, wenn die Überschreitung auf weniger als 10 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Die Antennen müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Entsprechende notwendige technische Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.“

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen, 5 Enthaltungen  
Dem Antrag wurde somit stattgegeben

Hinweis:

Nach § 26 der Geschäftsordnung wird vermerkt, dass Christoph Meyer für den Antrag stimmte.

8. Der Umweltbericht ist zu überarbeiten und an die aktuellen Gegebenheiten

anzupassen. Ebenso sind die Bewertung des Landschaftsbildes und die daraus resultierenden Schlussfolgerungen und Maßnahmen neu zu erfassen – siehe Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung entlang der Hermeskeiler Straße -.

Ratsmitglied Christoph Meyer zog seinen Antrag zurück

9. Entsprechend den Richtwerten der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind die folgenden maximalen Stellplatzanzahlen festzusetzen:

1.9 Altenwohnheime, Altenheime	-	1 STP je 8 Betten
7.5 Altenpflegeheime	-	1 STP je 6 Betten

Hier nicht aufgeführte Werte sowie die Besucherstellplätze sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift ebenfalls als Maximalwerte festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung  
Dem Antrag wurde somit stattgegeben

10. Die oberirdischen Stellplätze sind nur als offene, nicht überdachte Stellplätze festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: 2 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen, 10 Enthaltung  
Der Antrag wurde somit abgelehnt

Hinweis:

Nach § 26 der Geschäftsordnung wird vermerkt, dass Christoph Meyer für den Antrag stimmte.

11. Die Vergünstigungen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: 1 Ja-Stimme, 5 Nein-Stimmen, 8 Enthaltung  
Der Antrag wurde somit abgelehnt

Ratsmitglied Martin Lauer war während der Beschlussfassung nicht anwesend

Hinweis:

Nach § 26 der Geschäftsordnung wird vermerkt, dass Christoph Meyer für den Antrag stimmte.

12. Es ist ein entsprechendes aktuelles Schallgutachten zu erstellen, das die in der Begründung aufgeführten Belange berücksichtigt und bewertet.

Abstimmungsergebnis: 1 Ja-Stimme, 8 Nein-Stimmen, 6 Enthaltungen  
Der Antrag wurde somit abgelehnt

Hinweis:

Nach § 26 der Geschäftsordnung wird vermerkt, dass Christoph Meyer für den Antrag stimmte.

#### Antrag und Beschlussvorschlag Reinhard Lichtenthal

Nach eingehender Information, Erörterung und Beratung wird der vom Planungsbüro B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Städteplanung GmbH, Trier erstellte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Waldrach Teilgebiet „Sondergebiet Seniorenzentrum – In der Kaulwies“ in der Fassung der Entwurfsunterlagen, die den Ratsmitgliedern am 08.11.2016 übersandt wurden - ohne weitere Änderungen und Ergänzungen - gebilligt.

Der 1. Beigeordnete Reinhard Lichtenthal zog seinen Antrag mit der Begründung zurück, dass durch die Beschlüsse zu den Anträgen Nrn. 2,4,7 und 9 des Ratsmitgliedes Christoph Meyer, die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt werden.

#### Weiterer Antrag des Ratsmitgliedes Gerd Zonker

Es soll eine optische Absetzung des Obergeschosses auf der Nordseite (farblich oder durch vorgeschriebene Baustoffe) im 1. Änderungsentwurf festgeschrieben werden.

Herr Dipl.-Ing. Lang erläuterte, dass eine solche optische Absetzung im Bebauungsplan klar definiert sein muss. Hier könnte man sich allerdings auch noch persönlich mit dem zukünftigen Betreiber abstimmen oder sich Gedanken während der Offenlage der Unterlagen machen.

Ratsmitglied Gerd Zonker zog daraufhin seinen Antrag zurück.

Abschließend stellte der Ortsbürgermeister folgenden Beschlussvorschlag zur Abstimmung:

„Nach eingehender Information, Erörterung und Beratung wird der vom Planungsbüro B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung GmbH, Trier erstellte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Waldrach



Teilgebiet „Sondergebiet Seniorenzentrum – In der Kaulwies“ in der Fassung der Entwurfsunterlagen, die den Ratsmitgliedern am 08.11.2016 übersandt wurden, mit den zuvor beschlossenen weiteren Ergänzungen (Anträge des Ratsmitgliedes Christoph Meyer Nrn. 2, 4, 7 und 9), gebilligt.

Der Gemeinderat beschließt des Weiteren gemäß § 13, Absatz 2 BauGB die Offenlage der Unterlagen nach § 3 Abs.2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (mit den Ergänzungen durch die Anträge Nrn. 2,4,7 und 9 des Ratsmitgliedes Christoph Meyer) sowie die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.“

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme

Hinweis:

Nach § 26 der Geschäftsordnung wird vermerkt, dass Christoph Meyer gegen den Beschlussvorschlag stimmte.