

# NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Ortsgemeinderates Wasserliesch

am Dienstag, den 27.02.2024,

in der Aula der Grundschule St. Marien

Beginn: 19:02 Uhr

Ende: 22:00 Uhr

## Anwesend waren:

### Ortsbürgermeister

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Herr Thomas Michael Thelen | Vorsitzender |
|----------------------------|--------------|

### Beigeordnete

|                     |  |
|---------------------|--|
| Frau Brigitte Thiel |  |
| Herr Rudolf Schmidt |  |

### Mitglieder

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Frau Anne Cartier         | bis TOP 10.2 (21:45 Uhr) |
| Herr Patrick Ferring      |                          |
| Herr Michael Jöckel       |                          |
| Herr Artur Lambert        |                          |
| Frau Silke Leonhard-Engel |                          |
| Herr Ottmar Mengelkoch    |                          |
| Franziska Reiter          |                          |
| Herr Reiner Schmitt       |                          |
| Frau Alexandra Schuh      |                          |
| Herr Jan Sevenich         |                          |
| Frau Nicole Stolze        |                          |
| Herr Rainer Wagner        |                          |

### Sonstige Teilnehmer

|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Büro für Landschaftsplanung Fischer | Frau Struth zu TOP 2 |
| Ing.-Büro B.K.S.                    | Herr Lang zu TOP 3   |

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Herr VG-Beigeordneter Guido Wacht | Verwaltungsvertreter |
| Frau Sarah Baldauf                | Schriftführerin      |

**Abwesend waren:**

**Mitglieder**

|                   |  |
|-------------------|--|
| Herr Peter Mischo |  |
| Frau Ursula Schu  |  |

**Tagesordnung:**                    siehe beigefügte Einladung, **Anlage 1**

|  |           |
|--|-----------|
| Beschlussfähigkeit des Gremiums festgestellt?                | <b>Ja</b> |
| Form und Frist der Einladung bestätigt?                      | <b>Ja</b> |
| Niederschrift vom 12.12.2023 in Ordnung?                     | <b>Ja</b> |
| Änderungs- oder Ergänzungswünsche zur TO?                    | <b>Ja</b> |
| Bestellung der Schriftführerin / des Schriftführers erfolgt? | <b>Ja</b> |

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und eröffnete die Sitzung.

Zu Beginn der Sitzung beantragte ein Ratsmitglied, bei Tagesordnungspunkt 2 „3. Änderung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Granahöhe“ der Ortsgemeinde Wasserliesch“ die vorgesehene Beschlussfassung über die Variante der Planung und über die Einleitung des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB von der Tagesordnung abzusetzen.

Diesem Antrag wurde in der anschließenden Abstimmung im Ortsgemeinderat Wasserliesch mehrheitlich zugestimmt und die entsprechende Beschlussfassung somit von der Tagesordnung abgesetzt. Dieser Tagesordnungspunkt an sich und damit die Vorstellung der Planungsvarianten wurde jedoch beibehalten.

Dann wurde die Tagesordnung behandelt.

## ÖFFENTLICHER TEIL

|          |   |
|----------|---|
| <b>1</b> | <b>Einwohnerfragestunde gem. § 16a GemO</b> |
|----------|---|

Es lagen weder schriftliche noch mündliche Anfragen aus dem Publikum vor.

|          |  |
|----------|--|
| <b>2</b> | <b>3. Änderung des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Wasserliesch, „Industrie- und Gewerbegebiet Granahöhe“</b><br><b>- Vorstellung der Planung mit 2 Planungsalternativen</b><br><b>- Entscheidung über eine Variante</b><br><b>- Beschluss der Einleitung des Verfahrens nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB</b><br><b>Vorlage: 3H/6969/2024</b> |
|----------|--|

Herr Ortsbürgermeister Thelen erteilte Frau Struth vom Büro für Landschaftsplanung Fischer das Wort.

Von Frau Struth wurde die bisherige Historie zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Granahöhe“ der Ortsgemeinde Wasserliesch anhand einer Präsentation vorgestellt.

Am 29.09.2020 hat die Ortsgemeinde beschlossen, den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Granahöhe“ einer 3. Änderung zu unterziehen. Planungsziele sind eine wohnbauliche Nutzung von Teilflächen und die bessere Entwicklung und Vermarktung der Gewerbeflächen. Hierzu wurden Vorstudien und schalltechnische Betrachtungen erstellt. Im Jahr 2021 wurde für die Änderung eine landesplanerische Stellungnahme beantragt und am 03.11.2022 erteilt. Im Jahr 2023 wurden verschiedene Alternativen der Entwicklung näher betrachtet.

Frau Struth erläuterte dabei die seit dem ursprünglichen Beschluss mittlerweile eingetretenen und zu berücksichtigenden geänderten Rahmenbedingungen (Lärmsituation Kieswerk, Interesse der Verbandsgemeindewerke an einer anderen und größeren Fläche, Anfrage eines Gewerbetreibenden wegen zusätzlichem Flächenbedarf, gemeindlicher Bedarf an Wohnbauflächen).

Anschließend präsentierte Frau Struth die beiden erarbeiteten Planungsvarianten. Beide Varianten beinhalten einen Anteil Wohnbauflächen, einen Bolzplatz und Gewerbeflächen (zur Bedienung des Flächenbedarfs der Verbandsgemeindewerke und des interessierten Gewerbetreibenden). Bei der zweiten Variante wurde im Gegensatz zur ersten Variante ein Teil der Gewerbeflächen für Kleingewerbe eingeplant, wofür jedoch eine innere Erschließung erforderlich wäre. Dabei wurde von ihr vor dem Hintergrund der angedachten Kombination von Wohnbau- und Gewerbeflächen auch auf die Möglichkeiten zur Eindämmung des Gewerbelärms eingegangen.

Schließlich schlug Frau Struth als weitere Vorgehensweise die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Wohnbauflächen und des Bolzplatzes und hierzu die Erarbeitung eines Vorentwurfs für die frühzeitige Beteiligung vor. Parallel

könnten dann Verhandlungen mit den Verbandsgemeindewerken und dem an zusätzlichen Flächen interessierten Gewerbetreibenden stattfinden.

Nach dem Vortrag wurden aus der Mitte des Rates verschiedene Fragen gestellt und die darin angesprochenen Themen diskutiert. Hierzu zählten vor allem Nachfragen zu den Gründen für die Interessenverschiebung der Verbandsgemeindewerke von ihrer ursprünglich angestrebten Fläche und zu den möglichen Vorteilen einer Ansiedlung derselben mit ausgedehnterem Flächenumfang, wozu der Werkleiter, Herr Zorn, Rede und Antwort stand. Darüber hinaus kamen Fragen nach einer möglichen Ausweitung der Wohnbauflächen vor dem Hintergrund der gewerblichen Lärmbelastigung und landesplanerischer Vorschriften auf, die von Frau Struth bzw. Herrn VG-Beigeordnetem Wacht beantwortet wurden. Auch der flächenmäßige Umfang und die Gestaltung des Bolzplatzes wurden thematisiert.

Im Anschluss hieran wurde von einem Ratsmitglied nochmals die unzureichende Kommunikation und Beteiligung und daher verwehrte vorherige Beratung dieses Tagesordnungspunktes durch den Bauausschuss und die politischen Fraktionen bemängelt, besonders angesichts der angedachten Abweichungen von der bisherigen Planung. Aus diesem Grund war am Anfang der Sitzung auch der Antrag auf Absetzung der entsprechenden Beschlussfassung gestellt worden.

Der Vorsitzende erklärte diesbezüglich, dass zum einen erst kürzlich kommuniziertes gewerbliches Interesse nach bisher nicht nachgefragten Flächen und zum anderen die Lärmschutzbestimmungen Anlass zur nötigen Eruiierung möglicher (abweichender) Planungsvarianten geführt hätten, welche nun für die weitere Verfahrensweise auszuloten seien.

Als keine Fragen mehr bestanden, dankte Herr Ortsbürgermeister Thelen Frau Struth für ihren Vortrag und verabschiedete sie.

Da zu Beginn der Sitzung die Beschlussfassung über die Planungsvariante und die Einleitung des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf Antrag eines Ratsmitgliedes mit mehrheitlicher Zustimmung in der diesbezüglichen Abstimmung des Rates von der Tagesordnung abgesetzt worden war, **fand die ursprünglich vorgesehene Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht statt.**

- |          |  |
|----------|--|
| <b>3</b> | <b>3. Änderung des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Wasserliesch, „Zwischen den Dörfern“</b><br><b>- Vorstellung und Billigung des aktuellen Plankonzepts</b><br><b>- Beschluss der Einleitung des Verfahrens nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</b><br><b>Vorlage: 3H/6976/2024</b> |
|----------|--|

Der Vorsitzende legte den Sachverhalt kurz anhand der Vorlage dar.

Die Ortsgemeinde Wasserliesch hat am 31.01.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, um den 2. Abschnitt des Bebauungsplanes umzusetzen. Dabei soll die Bebauungsdichte etwas erhöht werden und die Erschließungsanteile reduziert werden, um eine wirtschaftliche Umsetzung zu ermöglichen. Der Bauausschuss hatte am 14.11.2023 die Planung gebilligt und die Durchführung der ersten Beteiligungsstufe beschlossen, die daraufhin vom



Gemeinde beschlossen, den Vertrag zu kündigen, und sich um einen neuen Ausbaupartner bemüht.

Die Firma „Westconnect“ ist bereit, den Glasfaserausbau in der Gemeinde eigenwirtschaftlich, d.h. ohne die Inanspruchnahme von Fördermitteln, vorzunehmen. Hierfür soll eine Absichtserklärung (sog. „letter of intent“) abgeschlossen werden, der die Zusammenarbeit regelt.

Der Vorsitzende erklärte, dass die Unterzeichnung dieser Absichtserklärung aus rechtlichen Gründen nach dem hierzu per E-Mail eingeholten Einverständnis der Ratsmitglieder in der vergangenen Woche bereits erfolgt sei. Er verwies in diesem Zusammenhang auf die entsprechende heutige Pressemitteilung, welche auch auf der Homepage der Ortsgemeinde Wasserliesch zu finden sei.

Auf entsprechende Nachfrage ergänzte Herr VG-Beigeordneter Wacht, dass ein Beschluss hierfür auch nicht zwingend notwendig sei, da es sich lediglich um eine Absichtserklärung und um keinen Vertrag handele.

**Aufgrund dieser Verfahrensweise fand die ursprünglich in dieser Sitzung angedachte Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht mehr statt.**

|          |   |
|----------|---|
| <b>5</b> | <b>Vorstellung möglicher Konzepte für die zukünftige Nutzung des Tennisgeländes</b> |
|----------|---|

In der Sitzung des Ortsgemeinderates Wasserliesch vom 12.12.2023 hatten sich dessen Mitglieder darauf geeinigt, dass die Interessenten als Entscheidungsgrundlage für die künftige Nutzung des Tennisgeländes ihr Konzept dazu vorstellen sollen.

Der Vorsitzende berichtete darüber, dass es drei Interessenten für die künftige Nutzung des Tennisgeländes der Ortsgemeinde Wasserliesch gäbe, nämlich erstens die Ortsgemeinde Tawern, zweitens der Heimat- und Verkehrsverein Wasserliesch (HVV) und drittens der Karnevalsclub Wasserliesch (KCW).

Da Herr Müller, Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Tawern, aufgrund einer dienstlichen Verpflichtung an der heutigen Sitzung nicht teilnehmen konnte, hatte er seinen Vorschlag für die Ortsgemeinde Tawern zuvor in Form einer E-Mail unterbreitet. Diese wurde von Herrn Ortsbürgermeister Thelen daher vorgetragen.

Hierin wurde von Herrn Müller dargelegt, dass die derzeitige Tennisanlage der Ortsgemeinde Tawern in absehbarer Zeit dem geplanten Neubau der Grundschule Tawern weichen müsse. Daher sprach sich Herr Müller für eine künftige gemeinschaftliche Nutzung des Tennisgeländes der Ortsgemeinde Wasserliesch durch beide Ortsgemeinden im Rahmen einer Miet- bzw. Pachtnutzung aus, wobei die Tennisplätze erhalten bleiben sollen und ein gemeinsames Sportangebot stattfinden soll. Hierzu wurde von ihm eine Beteiligung der Ortsgemeinde Tawern an der Pflege der Tennisplätze und beim Unterhalt des Gebäudes und damit eine beiderseitige Kostenersparnis durch die gemeinschaftliche Unterhaltung der Anlage angeboten.

Anschließend präsentierten zwei Mitglieder des Heimat- und Verkehrsvereins Wasserliesch (HVV) dessen Konzept für die künftige Nutzung des Tennisgeländes.

des.

Demnach strebe der Verein eine Pachtung des gesamten Tennisgeländes an und zwar mit möglicher anteiliger Untervermietung bzw. Verpachtung an andere Vereine. Eine Nutzung des Geländes durch andere Vereine der Ortsgemeinde Wasserliesch sei also in diesem Rahmen möglich. Das Gelände würde den Ausführungen zufolge vor allem für Sitzungen des Vereins, Vereins-Veranstaltungen, Lesungen, die Betreibung eines Mundartstammtischs und zur Unterbringung der Anhänger des Vereins genutzt, wobei eine gewinnstrebende Nutzung für Festivitäten ausgeschlossen wurde.

Schließlich wurde der Vorschlag des Karnevalsclubs Wasserliesch (KCW) stellvertretend für den verhinderten Vereinsvorsitzenden von einem Ratsmitglied, das zugleich Mitglied des Vereinsvorstandes ist, vorgestellt.

Der KCW strebe im Gegensatz zum HVV nicht nur eine Nutzungsmöglichkeit des Tennisgeländes für den eigenen Verein und andere Vereine, sondern auch für die Bürger und zwar zur Veranstaltung von Feierlichkeiten durch entsprechende Vermietung an, wobei durch die Einnahmen Kostendeckung erreicht werden sollte. Neben der Nutzung des Geländes für Aktivitäten des Karnevalsclubs soll dieses ebenfalls eine Unterstellmöglichkeit für die Anhänger des Vereins eröffnen.

Im Anschluss an die Präsentation der Konzepte wurde aus der Mitte des Rates die Frage nach einer möglichen gemeinsamen Nutzung des Tennisgeländes durch den HVV und KCW aufgeworfen.

Vonseiten des HVV wurde diesbezüglich klargestellt, dass dieser nur an einer Pachtung des kompletten Geländes interessiert und lediglich eine anteilige Untervermietung bzw. Verpachtung durch den HVV an andere Vereine denkbar sei. Auch eine Nutzung des Geländes für Festivitäten sei seitens des HVV nicht gewünscht, womit sich die Konzepte der beiden Vereine in dieser Hinsicht zuwiderliefern.

Von Herrn VG-Beigeordnetem Wacht wurde in Anbetracht des Interesses der beiden Vereine an einer Möglichkeit zur Unterstellung der jeweiligen Anhänger der Vereine darauf aufmerksam gemacht, dass dies vor dem Hintergrund des Flächennutzungsplans problematisch sei. Daher sei womöglich zeitnah eher entsprechender Raum zur Unterbringung dieser Geräte im Bereich des Werkhofes der Ortsgemeinde Wasserliesch verfügbar, bei dem diese Problematik nicht bestünde.

Herr Ortsbürgermeister Thelen ergänzte, dass er bereits mehrfach auf die Möglichkeit der Unterbringung am Werkhof hingewiesen habe, dies aber nur in Zusammenarbeit mit den Vereinen erfolgen kann, Daher sei die angestrebte Unterbringung der Anhänger der Vereine aus den präsentierten Konzepten auszuklammern. Er wies abschließend darauf hin, dass die Entscheidung über die künftige Nutzung des Tennisgeländes dann in der nächsten Sitzung zu treffen sei.

|          |   |
|----------|---|
| <b>6</b> | <b>Antrag des Vereins „Förderverein Grundschule Wasserliesch e.V.“ auf Gewährung eines Zuschusses</b><br><b>Vorlage: /0040/2024</b> |
|----------|---|

Der Vorsitzende trug den Sachverhalt anhand der Vorlage vor.

Mit Schreiben vom 18.01.2024 hat der Verein „Förderverein Grundschule Wasserliesch e.V.“ einen Zuschuss für die Vereinsarbeit beantragt.

Der Verein unterstützt seit vielen Jahren finanziell zahlreiche Schulprojekte (Anschaffungen, Veranstaltungen, Zuschuss zu Klassenfahrten etc.) und engagiert sich bei Veranstaltungen in der Gemeinde (z. B. Weihnachtsmarkt). Finanziert werden diese Projekte hauptsächlich durch Spenden und Mitgliedsbeiträge.

Da hierzu kein Diskussionsbedarf bestand, konnte zügig zur Beschlussfassung übergegangen und **vom Rat der folgende Beschluss gefasst werden:**

„Dem Verein „Förderverein Grundschule Wasserliesch e.V.“ wird ab dem Jahr 2024 ein jährlicher Zuschuss in Höhe von 200 € gewährt.“

**Abstimmungsergebnis:**                      **Einstimmigkeit**

|          |  |
|----------|--|
| <b>7</b> | <b>Bildung eines Arbeitskreises zur Organisation der 1050-Jahr-Feier der Ortsgemeinde Wasserliesch</b> |
|----------|--|

Der Vorsitzende informierte über die im Jahr 2025 anstehende 1050-Jahr-Feier der Ortsgemeinde Wasserliesch.

Im Jugend- und Kulturausschuss wurde daher die Bildung eines Arbeitskreises vorgeschlagen, damit sich auch interessierte Bürger an den Vorbereitungen beteiligen können. In dem Arbeitskreis sollte jede Fraktion vertreten sein und dieser sollte – analog zu den Vorgaben zur Bildung von Ausschüssen in der Hauptsatzung – mindestens zur Hälfte aus Ratsmitgliedern bestehen. Der Arbeitskreis kann lediglich vorbereitende Aufgaben übernehmen. Die abschließende Entscheidung obliegt dem Ortsgemeinderat.

Nach kurzer Diskussion wurde **vom Rat der folgende Beschluss gefasst:**

„Der Ortsgemeinderat beschließt die Bildung eines Arbeitskreises zur Organisation der 1050-Jahr-Feier der Ortsgemeinde Wasserliesch. Dieser Arbeitskreis soll sich aus insgesamt acht Personen und zwar zur Hälfte aus Ratsmitgliedern und zur Hälfte aus Freiwilligen zusammensetzen.“

**Abstimmungsergebnis:**                      **Einstimmigkeit**

|          |  |
|----------|--|
| <b>8</b> | <b>Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Baugesetzbuch</b> |
|----------|--|

|            |  |
|------------|--|
| <b>8.1</b> | <b>Antrag auf Nutzungsänderung der bestehenden Gebäude und Lagerflächen eines Versorgungsdienstleisters auf dem Grundstück in der Gemarkung Wasserliesch, Flur 13, Flurstück 563/2 (Granahöhe)<br/>Vorlage: 3H/6972/2024</b> |
|------------|--|

Herr Ortsbürgermeister Thelen erläuterte den Sachverhalt mithilfe der Vorlage.

Die Antragstellerin beantragt die Nutzungsänderung der bestehenden Gebäude



und Lagerflächen auf dem oben genannten Grundstück, welche zurzeit von einem Versorgungsdienstleister genutzt werden, zur Nutzung durch ein Bauunternehmen für die Lagerung von Maschinen, Kabeln und Baustelleneinrichtungen.

Das Grundstück befindet sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht im Außenbereich. Die Zuwegung erfolgt über die Gemeindestraße „An der Granahöhe“ sowie über die zwischen dem Objektgrundstück und der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke. Die Zuwegung über diese Grundstücke zwischen der Erschließungsstraße („An der Granahöhe“) sowie dem Objektgrundstück ist öffentlich-rechtlich durch eine Baulasteintragung zu sichern.

Bei der beantragten zukünftigen Nutzung (Bauunternehmung – Lagerung von Maschinen, Kabeln, Baustelleneinrichtung etc. -) handelt es sich nicht um eine gemäß § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegierte Nutzung.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können jedoch sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange sind bereits grundsätzlich beeinträchtigt, wenn das Vorhaben der Darstellung des Flächennutzungsplanes widerspricht. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Flächen für die Versorgungsanlagen für die Abfallversorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB gekennzeichnet. Diese Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht somit der bisherigen Nutzung des Versorgungsdienstleisters und nicht der nunmehr beantragten Folgenutzung.

Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann jedoch sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegen gehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widersprechen, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient, die äußere Gestalt der Gebäude im Wesentlichen gewahrt bleibt, die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt, die Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet wurden und wenn eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen.

Diese vorgenannten Kriterien gemäß § 35 Abs. 4 BauGB sind vorliegend gegeben.

Auf dem Betriebsgrundstück wird zudem eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für die beantragte Folgenutzung auf den bereits vorhandenen Nutzflächen bereitgestellt.

Auf entsprechende Nachfrage eines Ratsmitgliedes wurde klargestellt, dass die Erschließungsstraße „An der Granahöhe“ für die mit der Nutzungsänderung einhergehende Nutzung derselben durch Lkw-Verkehr geeignet ist.

Darüber hinaus wurde von einem weiteren Ratsmitglied die Möglichkeit zur Anwendung des § 35 BauGB in der vorliegenden Konstellation in Frage gestellt. Daraufhin wurde von Herrn VG-Beigeordnetem Wacht und Herrn Zorn erörtert, dass diese Vorschrift in diesem Fall Anwendung fände, da es sich lediglich um eine Nutzungsänderung mit Bestandsübernahme handele.

In diesem Kontext wurde auch geklärt, dass die nötige Beschlussfassung zur Nutzungsänderung durch den Ortsgemeinderat nur aus bauplanungsrechtlicher Perspektive erforderlich sei. Sollte die Ortsgemeinde ihr Einvernehmen erteilen, würde als nächster Schritt eine baurechtliche Überprüfung der beantragten Nutzungsänderung folgen.



Es folgt der nichtöffentliche Teil.